



GẮN KẾT TOÀN DIỆN BỪNG SÁNG TƯƠNG LAI

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2020
TẬP ĐOÀN NOVALAND**

CÁC THUẬT NGỮ VIẾT TẮT HIỆN HỮU
TẠI BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

ADB	Ngân hàng Phát triển Châu Á
ASEAN	Hiệp hội các quốc gia Đông Nam Á
AI	Trí tuệ nhân tạo
BCTC	Báo cáo tài chính
BCTN	Báo cáo thường niên
BDS	Bất động sản
CAGR	Tỷ lệ tăng trưởng kép hàng năm
CBLQ	Các bên liên quan
CBQL	Cán bộ quản lý
CBTT	Công bố thông tin
CNTT	Công nghệ thông tin
CHXHCN	Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa
CPPT	Cổ phần phổ thông
CPƯĐ	Cổ phần ưu đãi
CSPT	Chính sách phát triển
CSR	Trách nhiệm xã hội doanh nghiệp
CT	Công ty
CTCP	Công ty Cổ phần
ĐBSCL	Đồng bằng sông Cửu Long
ĐH	Đại học
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng Cổ đông
ĐT&PT	Đầu tư và Phát triển
ĐVT	Đơn vị tính
EBIT	Thu nhập trước Lãi vay và Thuế
EBITDA	Thu nhập trước Lãi vay, Thuế và Khấu hao
EPS	Tỷ suất thu nhập trên cổ phần
ESG	Môi trường, Xã hội và Quản trị công ty
ESOP	Phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động
FDI	Đầu tư trực tiếp nước ngoài
GDCK	Giao dịch chứng khoán
GRI	Tổ chức Sáng kiến Báo cáo toàn cầu
HĐQT	Hội đồng Quản trị
HNX	Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
HOSE	Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

IIRC	Hội đồng Quốc tế về báo cáo tích hợp
KTNB	Kiểm toán Nội bộ
KQKD	Kết quả kinh doanh
M&A	Mua bán và sáp nhập
MICE	Các cuộc họp, ưu đãi, hội nghị và triển lãm
MTQVN	Mặt trận Tổ quốc Việt Nam
NCC/NT	Nhà cung cấp/Nhà thầu
NDT	Nhà đầu tư
TMCP	Thương mại cổ phần
TTS	Tổng tài sản
Novaland/NVL	Tập đoàn Novaland/Tập đoàn/Công ty
OECD	Tổ chức Hợp tác và Phát triển kinh tế
PCCC	Phòng cháy chữa cháy
PTBV	Phát triển bền vững
QLRR	Quản lý rủi ro
QTCT	Quản trị Công ty
QTDN	Quản trị doanh nghiệp
QTRR	Quản trị rủi ro
ROA	Khả năng sinh lời trên Tổng tài sản
ROE	Khả năng sinh lời trên Vốn chủ sở hữu
SDG	Mục tiêu phát triển bền vững
SGX	Sở giao dịch chứng khoán Singapore
TBKT	Tiểu ban Kiểm toán
TDTT	Thể dục Thể thao
TGD/CEO	Tổng Giám đốc
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
TP	Thành phố
TP.HCM	Thành phố Hồ Chí Minh
UBND	Ủy ban nhân dân
USD	Đô la Mỹ
VAT	Thuế giá trị gia tăng
VCSH	Vốn chủ sở hữu
VBL	Vốn điều lệ
VND	Việt Nam đồng

NỘI DUNG

Thông điệp Báo cáo Thường niên	4
Tính chính xác và trung thực của Báo cáo Thường niên 2020	5
Thông điệp Chủ tịch Hội đồng Quản trị	6
Thông điệp Tổng Giám đốc	8

01

TỔNG QUAN VỀ NOVALAND

Giới thiệu Tập đoàn Novaland	12
Quá trình Hình thành và Phát triển	14
Những con số Ấn tượng 2020	16
Những Sự kiện Tiêu biểu 2020	18
Tổng quan Tài chính 5 năm	26
So sánh Tổng quan giữa VAS và IFRS	29
Danh mục Dự án	30

02

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

Tổng quan Kinh tế Việt Nam 2020 và Dự báo 2021	40
Chiến lược Phát triển 2020-2025	48

03

QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

Tổng quan về Quản trị Doanh nghiệp: Tổng quan Hội đồng Quản trị công ty trong năm 2020, Định hướng hoạt động năm 2021	54
Sơ đồ về Quản trị công ty	56
Giới thiệu Hội đồng Quản trị	58
Giới thiệu Ban Tổng Giám đốc	60
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	62
Báo cáo của Thành viên Độc lập Hội đồng Quản trị	82
Hoạt động của các Tiểu ban trực thuộc Hội đồng Quản trị	84
Hoạt động của Tiểu ban Chính sách Phát triển	84
Hoạt động của Tiểu ban Nhân sự	86
Hoạt động của Tiểu ban Lương thưởng	88
Hoạt động của Tiểu ban Kiểm toán	90
Quản trị Rủi ro	96
Tuân thủ Pháp luật	100
Quan hệ Nhà đầu tư	101
Báo cáo và Phân tích Quản trị công ty trên Thẻ điểm Quản trị Công ty khu vực ASEAN	108

04

HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Báo cáo Hoạt động Kinh doanh của Ban Tổng Giám đốc	130
Các Dự án đang phát triển	138
Hoạt động Phát triển quỹ đất	144
Thông tin Cổ phiếu và Hoạt động Thị trường Vốn	148

05

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Những điểm nhấn Phát triển Bền vững 2020	160
Tiếp cận chiến lược và khung quản trị Phát triển Bền vững	161
Hiệu quả hoạt động kinh tế năm 2020	166
• Hiệu quả hoạt động Phát triển Bền vững theo các lĩnh vực	166
• Quản lý tác động môi trường	173
• Đầu tư và phát triển con người	178
• Tạo lập và chia sẻ giá trị	183

06

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (VAS)

Báo cáo Tài chính Kiểm toán Hợp nhất năm 2020 (VAS)	196
Báo cáo Tài chính Kiểm toán riêng năm 2020 (VAS) Tóm tắt	294
Báo cáo Tài chính Kiểm toán Hợp nhất năm 2020 (IFRS) Tóm tắt	300
Thông tin Liên hệ	306
Hệ thống Mạng lưới	307

THÔNG DIỆP BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

KIÊN ĐỊNH VỚI TẦM NHÌN VÀ CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TIẾP TỤC HOÀN THIỆN HỆ SINH THÁI DỊCH VỤ TIỆN ÍCH DÀNH CHO CỘNG ĐỒNG ĐƯA THƯƠNG HIỆU VIỆT VƯƠN TẦM QUỐC TẾ

“Phòng thủ chắc, tiến công nhanh”; “Biến Nguy thành Cơ”; nỗ lực hoàn thành các chỉ tiêu cơ bản theo đúng cam kết với các Cổ đông, với các NĐT; tiếp tục tái cấu trúc, đẩy mạnh hoạt động M&A để hoàn thiện hệ sinh thái dịch vụ tiện ích dành cho cộng đồng. Đó là những hoạt động của Tập đoàn Novaland trong năm 2020, khi đứng trước thử thách khó khăn tới mọi lĩnh vực của đời sống kinh tế - xã hội toàn cầu do ảnh hưởng từ đại dịch COVID-19.

Kiên định với Tầm nhìn và Chiến lược dài hạn đã đặt ra, thương hiệu Novaland ngày càng khẳng định vị thế Thương hiệu Việt uy tín hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư và phát triển BĐS tại Việt Nam, và đang đứng trước cơ hội vươn xa toàn cầu. Thương hiệu Novaland được Cổ đông và NĐT đánh giá cao về tính bền vững trong quản trị, đột phá trong kinh doanh, liên tục đưa ra thị trường nhiều sản phẩm vượt trội đáp ứng được các yêu cầu ngày càng cao của Khách hàng.

Với vai trò là NĐT phát triển dự án, với ý thức tiên phong của doanh nghiệp, Tập đoàn Novaland luôn thể hiện sự cam kết là NĐT có trách nhiệm, luôn gắn liền lợi ích của doanh nghiệp với lợi ích của cộng đồng. Mỗi vùng đất mới, thị trường mới mà Novaland đặt chân đến đều có chung một định hướng: không hoạt động đơn lẻ mà đồng hành cùng các đơn vị tư vấn, quản lý chuyên nghiệp, tạo ra một quần thể có hệ sinh thái đa dạng với đầy đủ các dịch vụ tiện ích mang lại giá trị cho khách hàng, phù hợp với chiến lược phát triển du lịch của địa phương.

Tại Bình Thuận, đứng trước cơ hội vàng để đưa TP. Phan Thiết – một địa danh du lịch nổi tiếng đã hội đủ điều kiện để trở thành điểm đến mới hàng đầu của thế kỷ 21, Tập đoàn Novaland đã cùng lãnh đạo Tỉnh Bình Thuận và Viện Michael Dukakis tổ chức mời gọi các nguồn lực từ Cộng đồng Quốc tế: các nhà lãnh đạo nổi tiếng, các Giáo sư, các Tổ chức về Trí tuệ nhân tạo, công nghệ số; và đặc biệt chúng tôi đã chính thức nhờ sự hỗ trợ trực tiếp từ Liên Hợp Quốc. Với gần 200 Quốc gia thành viên và các Tổ chức của mình, Liên Hợp Quốc sẽ là một nguồn lực vô cùng quý báu giúp quảng bá nổi kết để đưa TP. Phan Thiết (nơi có dự án NovaWorld Phan Thiet với vốn đầu tư đến 5 tỷ USD) trở thành Điểm đến du lịch hội nghị hội thảo khen thưởng và triển lãm (MICE) số 1 khu vực và thế giới, và là một mô hình đặc sắc của nhân loại vào năm 2045 – thời điểm kỷ niệm - 100 thành lập Liên Hợp Quốc và 100 năm thành lập Nước CHXHCN Việt Nam.

Đây cũng là cơ hội để Thương hiệu Novaland trở thành Thương hiệu Toàn cầu.



Phối cảnh dự án NovaWorld Phan Thiet (Phan Thiết, Bình Thuận)

TÍNH CHÍNH XÁC VÀ TRUNG THỰC CỦA BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2020

HIỆU QUẢ - CHÍNH TRỰC - CHUYÊN NGHIỆP

Là Giá trị cốt lõi mà Tập đoàn Novaland kiên định thực thi, là kim chỉ nam cho mọi hành động của tất cả các thành viên.

Báo cáo thường niên 2020 tiếp tục được thực hiện dưới dạng Báo cáo tích hợp lồng ghép Báo cáo Phát triển bền vững. Ngoài việc đáp ứng đầy đủ các yêu cầu của Thông tư 155/2015/TT-BTC hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán, Báo cáo thường niên 2020 tuân theo một số nội dung thuộc các chuẩn mực:

INTEGRATED
REPORTING <IR>

Báo cáo tích hợp của Hội đồng
Báo cáo tích hợp Quốc tế (IIRC)

OECD

Quy tắc Quản trị CT của
Tổ chức Hợp tác và Phát triển Kinh tế OECD

ACMF

Bảng điểm Quản trị CT trên
Thẻ điểm Quản trị CT khu vực ASEAN

Global
Reporting
Initiative™

Đối với Báo cáo PTBV, Tập đoàn xây dựng theo
Tiêu chuẩn GRI (GRI Standards)

Với mục tiêu mang đến cho Cổ đông, NĐT và các Bên liên quan những thông tin trung thực, kịp thời, đầy đủ và minh bạch về chiến lược phát triển, quản trị doanh nghiệp, hiệu quả hoạt động, tình hình tài chính và cả những vấn đề chưa thực hiện được, chúng tôi cam kết:

1

Các nội dung được trình bày trong BCTN 2020 đáp ứng đầy đủ các yêu cầu theo quy định về Công bố thông tin của cơ quan ban ngành và hướng tới các tiêu chuẩn cao hơn theo thông lệ quốc tế.

2

Tất cả những thông tin và số liệu được công bố trong BCTN 2020 bao gồm Báo cáo PTBV tóm tắt tích hợp được thực hiện kiểm tra nghiêm túc. Một số chỉ số PTBV được lựa chọn năm 2020 trong chương 5 của BCTN đang được kiểm toán có giới hạn bởi một đơn vị độc lập. CT TNHH Tư vấn Quản trị Doanh nghiệp CGS cũng tham gia rà soát tổng thể nội dung và cấu trúc dữ liệu được trình bày trong chương 5.

3

Thông tin, số liệu trình bày trong BCTN 2020 được đảm bảo thống nhất với BCTC 2020 đã được kiểm toán bởi CT TNHH PwC (Việt Nam).

THÔNG điệp CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Ông **Bùi Thành Nhơn**
Chủ tịch HĐQT

Thư Quý Cổ đông, Quý Đối tác,

Với Sứ mệnh: **"Kiến tạo cộng đồng - Xây dựng điểm đến - Vun đắp niềm vui"**, và Giá trị cốt lõi: **"Hiệu quả - Chính trực - Chuyên nghiệp"**; Tập đoàn Novaland kiên định tiến đến mục tiêu bằng những bước đi vững chắc.

Năm 2020 là một năm rất khó khăn do đại dịch COVID-19 lan rộng làm suy giảm kinh tế, gây ảnh hưởng nghiêm trọng tới mọi lĩnh vực của đời sống kinh tế - xã hội toàn cầu, gây khó khăn cho hầu hết các Doanh nghiệp.

Đối mặt với những thách thức, Tập đoàn Novaland đã chủ động linh hoạt thay đổi chiến lược nâng cao năng lực quản trị. "Phòng thủ chắc, tiến công nhanh", "Biến Nguy thành Cơ", nỗ lực hoàn thành các chỉ tiêu cơ bản theo đúng cam kết, tiếp tục tái cấu trúc, đẩy mạnh hoạt động M&A để hoàn thiện hệ sinh thái dịch vụ tiện ích dành cho cộng đồng.

Thư Quý Cổ đông, Quý Đối tác,

Trong giai đoạn khủng hoảng tài chính toàn cầu năm 2008 – 2009, đứng giữa tâm bão suy thoái kinh tế và trong bối cảnh thị trường BĐS Việt Nam còn non trẻ, Tập đoàn Novaland phát triển dự án đầu tay Sunrise City. Đối mặt với nhiều khó khăn, Tập đoàn đã quyết liệt và liên tục điều chỉnh kế hoạch kinh doanh, từng bước kiên trì vượt khó, tận dụng cơ hội dựa trên sản phẩm Sunrise City để xây dựng nên Thương hiệu Novaland.

Trong đại dịch COVID-19 hiện nay, các sản phẩm du lịch hầu như bị ngưng đọng, đây cũng là thời cơ cho những điểm đến mới và cho các quốc gia đang có lợi thế về tiềm năng du lịch phát triển.

Việt Nam có 3.260 km bờ biển, với nhiều danh lam thắng cảnh nổi tiếng. Trong đó, TP. Phan Thiết hoàn toàn có thể là ứng viên đặc biệt để trở thành Điểm đến sáng tạo hấp dẫn của thế kỷ 21.

Phan Thiết là nơi nổi danh với: biển xanh, cát trắng, nắng vàng đang có nhiều lợi thế về giao thông kết nối với các thành phố lớn trên thế giới qua sân bay quốc tế, cảng biển, đường tàu hỏa, đường cao tốc. Chỉ cách TP.HCM khoảng 150 km - hội đủ các điều kiện để trở thành điểm đến toàn cầu: có khu du lịch quốc gia Mũi Né, có nền văn hóa Champa độc đáo, nhiều bãi biển sạch đẹp tự nhiên, khí hậu quanh năm nắng ấm, quỹ đất dồi dào đa dạng, chi phí sinh hoạt thấp và đang được quy hoạch phát triển. Đặc biệt, Phan Thiết khi kết nối với TP.HCM sẽ trở thành liên kết vùng nổi trội.

Dựa vào các lợi thế này, chúng tôi muốn góp phần xây dựng thành phố Phan Thiết trở thành điểm đến Du lịch hàng đầu thế giới.

Danh ngôn có câu: "Muốn đi nhanh thì đi một mình. Muốn đi xa thì đi cùng nhau". Một mình Tập đoàn Novaland, một mình Tỉnh Bình Thuận sẽ khó thành công. Tập đoàn Novaland đã cùng lãnh đạo Tỉnh Bình Thuận và Viện Michael Dukakis tổ chức mời gọi các nguồn lực từ Cộng đồng Quốc tế: các nhà lãnh đạo nổi tiếng, các Giáo sư, các chuyên gia, các Tổ chức về Trí tuệ nhân tạo, công nghệ số; và đặc biệt chúng tôi đã chính thức nhờ sự hỗ trợ trực tiếp từ Liên Hợp Quốc. Với gần 200 Quốc gia thành viên và các Tổ chức của mình, Liên Hợp Quốc sẽ là một nguồn lực

vô cùng quý báu giúp quảng bá nổi kết để đưa TP. Phan Thiết (nơi có dự án NovaWorld Phan Thiet với vốn đầu tư đến 5 tỷ USD) trở thành Điểm đến du lịch hội nghị hội thảo khen thưởng, triển lãm số 1 khu vực và thế giới; và là một mô hình đặc sắc của nhân loại vào năm 2045 – thời điểm 100 năm kỷ niệm thành lập Liên Hợp Quốc và kỷ niệm 100 năm thành lập Nước CHXHCN Việt Nam.

Đây cũng là một bước ngoặt để Thương hiệu Novaland trở thành Thương hiệu Toàn cầu.

Tập đoàn Novaland với tầm nhìn dài hạn, đã xác định mục tiêu và kiên định đi đến mục tiêu dựa trên những kế hoạch thực tế, an toàn; cân bằng giữa ngắn hạn, trung hạn và dài hạn.

HĐQT của Tập đoàn Novaland luôn giám sát chặt chẽ mọi hoạt động của Ban Điều hành, luôn có những chỉ đạo kịp thời để đảm bảo Tập đoàn phát triển hiệu quả và bền vững.

Năm 2021 dự đoán sẽ là năm đột phá với nhiều thử thách. Kinh tế thế giới sẽ hồi phục. Kinh tế Việt Nam có nhiều cơ hội phát triển mạnh. Tập đoàn Novaland tiếp tục tập trung vào công việc chuyên môn phát triển dự án tại khu trung tâm TP.HCM và các Khu Đô thị Vệ tinh, các khu Đô thị Du lịch tại những vùng trọng điểm, tạo ra những cộng đồng tinh hoa, những điểm đến du lịch đặc sắc mới lạ cho khách du lịch trong và ngoài nước.

Tập đoàn Novaland sẽ cùng cộng đồng doanh nghiệp, chung vai góp sức góp phần hiện thực hóa khát vọng Việt Nam hùng cường, Việt Nam là Quốc gia phát triển vào năm 2045.

Xin cảm ơn sự tin tưởng và tiếp tục đồng hành của Quý Cổ đông, Quý Đối tác!

Bùi Thành Nhơn
Chủ tịch HĐQT

THÔNG DIỆP TỔNG GIÁM ĐỐC



Ông Bùi Xuân Huy
Tổng Giám đốc

Kính thưa Quý Cổ đông, Quý Đối tác, Quý NĐT!

Năm 2020 là một năm rất khó khăn và thách thức do dịch COVID-19 bùng phát toàn cầu, kinh tế thế giới bị suy giảm, ảnh hưởng sâu rộng đến hầu hết các doanh nghiệp trong và ngoài nước.

Tập đoàn Novaland phải đối mặt với rất nhiều thách thức. Toàn thể đội ngũ đã toàn tâm toàn lực vừa phòng chống dịch, vừa tiếp tục phát triển dự án để kịp tiến độ bàn giao cho khách hàng, hoàn thành kế hoạch doanh thu và lợi nhuận đã trình ĐHCĐ năm 2019.

Theo số liệu BCTC hợp nhất năm 2020 đã được PwC kiểm toán, Tập đoàn Novaland ghi nhận Tổng Doanh thu thuần 5.026 tỷ đồng, Lợi nhuận trước thuế 4.649 tỷ đồng, Lợi nhuận sau thuế 3.907 tỷ đồng.

Với vai trò là NĐT phát triển BĐS, với ý thức tiên phong của doanh nghiệp, Tập đoàn Novaland tập trung phát triển những dự án tại những vùng trọng điểm có tiềm năng phát triển du lịch, tạo thành những điểm đến hấp dẫn cùng với địa phương tham gia kích hoạt phát triển du lịch bền vững nhằm góp phần vào chiến lược phát triển du lịch của Quốc gia.

Mỗi vùng đất mới, thị trường mới mà Novaland đặt chân đến đều có chung một định hướng: không hoạt động

đơn lẻ mà đồng hành cùng các đơn vị tư vấn, quản lý chuyên nghiệp, tạo ra một quần thể có hệ sinh thái đa dạng mang lại giá trị cho khách hàng phù hợp với chiến lược phát triển du lịch của địa phương. Novaland luôn thể hiện sự cam kết là NĐT có trách nhiệm, luôn gắn liền lợi ích của doanh nghiệp với lợi ích của cộng đồng.

Một trong các lợi thế cạnh tranh của Tập đoàn hiện nay là có đội ngũ chuyên nghiệp đi cùng với quỹ đất tại các vị trí tốt, phù hợp với chiến lược phát triển kinh doanh. Quỹ đất phát triển luôn tương ứng với hoạt động kinh doanh của Tập đoàn trong 10 năm tới.

Tại TP.HCM, Novaland đang giới thiệu khu căn hộ cao cấp The Grand Manhattan (Q.1), khu phức hợp Victoria Village (TP.Thủ Đức) và dự án Palm Marina (TP.Thủ Đức). Tại Đồng Nai, năm 2020, Khu Đô thị sinh thái thông minh Aqua City ra mắt 3 phân khu: River Park 1, River Park 2 và Phoenix. Novaland cũng triển khai một loạt dự án quy mô lớn, tạo điểm đến du lịch hấp dẫn như: NovaWorld Mekong, NovaWorld Ho Tram, NovaWorld Phan Thiet, NovaHills Mui Ne Resort & Villas, NovaBeach Cam Ranh Resort & Villas... Đặc biệt trong quá trình phát triển dự án, chúng tôi nhận thấy NovaWorld Phan Thiet là dự án có đầy đủ các tiện ích cho cộng đồng. Với vốn đầu tư lên đến 5 tỷ USD, dự án này sẽ là đòn bẩy kích hoạt TP. Phan Thiết vượt lên, tiếp tục quy hoạch và phát triển, thu hút thêm nguồn lực trong và ngoài nước để trở thành điểm đến du lịch hàng đầu thế giới. Chúng tôi đang cùng với Ban Lãnh đạo Tỉnh Bình Thuận và Viện Michael Dukakis tích cực nỗ lực kết nối gọi các nguồn lực quốc tế, trực tiếp là Liên Hợp Quốc và các Tổ chức của Liên Hợp Quốc để hỗ trợ chúng tôi xây dựng chiến lược, kế hoạch phát triển để đưa Phan Thiết trở thành Điểm du lịch MICE số 1 khu vực và thế giới, là thành phố đặc sắc mới lạ của Thế kỷ 21; và vào năm 2045 sẽ trở thành công trình kỷ niệm 100 năm thành lập Liên Hợp Quốc, cũng là năm kỷ niệm 100 năm thành lập Nước CHXHCN Việt Nam.

Kính thưa Quý Cổ đông, Quý Đối tác, Quý NĐT,

Hiện nay một số dự án BĐS Đô thị Du lịch của Tập đoàn đã hoàn thành từng phần, chuẩn bị bước vào giai đoạn vận hành trong năm 2021 như: khu công viên bãi biển tại NovaWorld Phan Thiet, khu công viên nước tại NovaWorld Ho Tram, NovaHills Mui Ne Resort & Villas sẽ được vận hành dưới thương hiệu Centara Mirage Resort Mui Ne từ tháng 04/2021. Nhờ lợi thế nổi bật với TP.HCM để trở thành liên kết vùng nổi trội, các dự án này sẽ nhanh chóng trở thành "Điểm đến" thực sự, tạo nguồn doanh thu ổn định cho Tập đoàn và đóng góp chung vào kinh tế du lịch của các địa phương.

Về QTRR, mặc dù nằm trong lĩnh vực kinh doanh không bị tác động trực tiếp so với đại dịch COVID-19, Novaland đã chủ động kích hoạt loạt giải pháp khẩn cấp nhằm đối phó với tình hình, đảm bảo hoạt động vận hành của Tập đoàn không bị gián đoạn. Với trọng tâm là phân tích, đưa ra các kịch bản về tài chính, Novaland đã xây dựng các kịch bản và mô hình tài chính stress test tối đa, qua đó cho phép Ban điều hành đánh giá tính ổn định của tình hình kinh doanh, dòng tiền và khả năng đáp ứng các nghĩa vụ nợ đến hạn trong năm 2020 và 2021.

Tập đoàn Novaland hiện có nhiều ngân hàng trong và ngoài nước; các tổ chức, định chế tài chính quốc tế uy tín đang là đối tác cấp vốn cho các khoản đầu tư của doanh nghiệp. Các khoản đầu tư của các định chế quốc tế thường đi kèm với những tiêu chuẩn và yêu cầu rất nghiêm ngặt, không chỉ là vấn đề tài sản bảo đảm, họ cũng xem xét rất kỹ về năng lực và cam kết gắn bó của chủ doanh nghiệp, nêu hàng loạt điều kiện ràng buộc về tỷ lệ sở hữu tối thiểu cũng như vị trí chủ chốt trong các hợp đồng, thể hiện rõ nguyên tắc "chọn mặt gửi vàng". Thực tế là có rất ít doanh nghiệp tại Việt Nam có thể trở thành điểm đến của dòng vốn đầu tư quốc tế ở mức độ như Tập đoàn Novaland.

Đáng chú ý, cuối tháng 03/2020, Novaland tiếp nhận thêm khoản giải ngân lần 2 trị giá 101 triệu USD từ khoản vay hợp vốn quốc tế có tổng trị giá hơn 250 triệu USD với kỳ hạn 3,5 năm và lãi suất rất cạnh tranh. Khoản giải ngân lần 1 đã được thực hiện vào quý IV/2019. Credit Suisse AG (Singapore) là Tổ chức Thu xếp và Dự trữ Chính (OMLAB) của giao dịch này. Trong quý 4 năm 2020, Novaland và Credit Suisse AG cũng đã ký kết hợp đồng tín dụng lên đến 200 triệu USD, trong đó 60 triệu USD đã được giải ngân, với mục đích tài trợ cho các hoạt động kinh doanh chung của Tập đoàn, nâng tổng mức giải ngân mà Novaland nhận được từ các định chế tài chính quốc tế cho năm 2020 lên 166 triệu USD. Trong bối cảnh dịch bệnh COVID-19 đang bùng phát, việc Novaland tiếp tục nhận được sự tin tưởng từ các Ngân hàng thương mại quốc tế đã tạo tiếng vang lớn trên thị trường vốn, thể hiện niềm tin từ các Đối tác với tiềm năng phát triển và khả năng triển khai thực hiện các dự án của Novaland. Đáng khích lệ hơn nữa là tổ hợp các Ngân hàng thương mại quốc tế tham gia lần này có sự tham gia của các ngân hàng chưa từng đầu tư hoặc đã đầu tư rất hạn chế vào Việt Nam và Novaland.

Đây tiếp tục là hướng đi giai đoạn tới của Tập đoàn Novaland – tìm kiếm các nguồn vốn với điều kiện ưu đãi và đầu tư lâu dài. Về mục tiêu tài chính năm 2021, Novaland sẽ tích cực hoạt động mạnh mẽ trên cả thị trường vốn trong nước và quốc tế. Các nguồn vốn mới sẽ phục vụ hoạt động M&A và phát triển các dự án chủ lực của Giai đoạn 2.

Về nguồn nhân lực, dự kiến đến năm 2025, số lượng nhân sự của Novaland cùng các thành viên khác của NovaGroup là Nova Service Group và Nova Consumer Group ước tính sẽ lên đến 40.000 người để có thể phục vụ cho các kế hoạch đường dài. Hiện tại, Novaland không ngừng tìm kiếm nguồn nhân lực chất lượng cao, đồng thời hợp tác đào tạo lực lượng lao động tại chỗ thông qua liên kết với các cơ sở đào tạo tại địa phương. Chúng tôi đang lên phương án phối hợp với Nova Education (thành viên của NovaGroup) chủ động phát triển các cơ sở đào tạo nguồn nhân lực hệ đại học, cao đẳng và nhiều chương trình đào tạo khác. Hệ sinh thái của Novaland sẽ rất đa dạng và hỗ trợ hiệu quả, và sẽ là một nguồn lực mạnh mẽ giúp Tập đoàn phát triển bền vững.

Đối với việc thực hiện trách nhiệm xã hội doanh nghiệp (CSR), Tập đoàn đầu tư phát triển các chương trình có tác động lâu dài cho xã hội trong các lĩnh vực về y tế, giáo dục, an sinh xã hội và phát triển cộng đồng. Bên cạnh đó, Tập đoàn chú trọng tạo lập và chia sẻ các giá trị bền vững bằng việc phát triển chiến lược, chính sách, chương trình về thực hành mua sắm bền vững; quản lý tác động và tuân thủ chính sách môi trường; thực hành và kiểm soát nguyên liệu, vật liệu, năng lượng, nước và nước thải trong quá trình xây dựng và vận hành dự án.

Novaland tiếp tục nỗ lực xây dựng môi trường làm việc tốt nhất, xây dựng chính sách đãi ngộ và gìn giữ nhân tài. Tiêu biểu là chương trình Hội viên Nova Bclub với các quyền lợi như: được tặng nhà nghỉ dưỡng, được chăm sóc sức khỏe y tế cho cả gia đình, được CT tài trợ học phí cho con đến hết trung học, được làm việc từ xa... Mọi chế độ đãi ngộ đều nhằm xây dựng một đội ngũ Hiệu quả - Chính trực – Chuyên nghiệp, gắn bó lâu dài với Novaland.

Novaland đang khẳng định hướng đi đúng đắn trong chiến lược hoạt động của Tập đoàn: Định hướng tập trung, chiến lược kinh doanh rõ ràng, quỹ đất ổn định, cấu trúc tài chính vững chắc, quản trị rủi ro chặt chẽ, thượng tôn pháp luật; nỗ lực nâng cao năng lực để trở thành Thương hiệu Việt đủ sức cạnh tranh trên thương trường quốc tế.

Chúng tôi chân thành cảm ơn sự tin tưởng, và hợp tác từ Quý Cổ đông, Quý Đối tác, Quý NĐT; và tin chắc chúng ta sẽ còn đồng hành lâu dài trong giai đoạn tới.

Trân trọng!

Bùi Xuân Huy
Tổng Giám đốc

CHƯƠNG 1

TỔNG QUAN



GIỚI THIỆU TẬP ĐOÀN NOVALAND

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA (TẬP ĐOÀN NOVALAND)

Văn phòng chính	Toà nhà Văn phòng Novaland, 65 Nguyễn Du, P. Bến Nghé, Q1, TP. HCM
Điện thoại	+84 906 353 838
Website	www.novaland.com.vn
VĐL	9.862.852.970.000 đồng (tại ngày 31/12/2020)
Mã cổ phiếu	NVL
CT Kiểm toán độc lập	CT TNHH PwC (Việt Nam)
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số	0301444753
Nghành nghề kinh doanh chính	Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Kinh doanh BĐS (thực hiện theo khoản 1 Điều 10 Luật Kinh doanh BĐS)



Tòa nhà Văn phòng Novaland (Q.1, TP.HCM)



TÂM NHÌN
TẬP ĐOÀN KINH TẾ HÀNG ĐẦU TRONG CÁC LĨNH VỰC:
BẤT ĐỘNG SẢN - DU LỊCH - PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG GIAO THÔNG



SỨ MỆNH
KIẾN TẠO CỘNG ĐỒNG - XÂY DỰNG ĐIỂM ĐẾN - VUN ĐẮP NIỀM VUI



GIÁ TRỊ CỐT LÕI
HIỆU QUẢ - CHÍNH TRỰC - CHUYÊN NGHIỆP

Thành lập ngày 18/09/1992, sau 28 năm hình thành và phát triển, Novaland tiếp tục đặt dấu ấn vững chắc trên thị trường BĐS Việt Nam. Trên tổng quỹ đất đã tích lũy và đang nghiên cứu gần 5.000 ha, Novaland đầu tư và phát triển gần 50 dự án nhà ở và dự án BĐS Đô thị Du lịch, với nhiều loại hình sản phẩm đa dạng như: căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại, lô văn phòng 24/24, second home (nhà phố nghỉ dưỡng, biệt thự nghỉ dưỡng), biệt thự nghỉ dưỡng có thương hiệu...

Năm 2020, Novaland tập trung triển khai chiến lược Giai đoạn 2 với việc liên tiếp giới thiệu ra thị trường các phân khu mới của “Đô thị sinh thái thông minh” tại Đồng Nai quy mô 1.000 ha; hay mở rộng đầu tư, phát triển mô hình “tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng giải trí” quy mô lớn tại Cần Thơ, Đồng Tháp, Bà Rịa – Vũng Tàu, Bình Thuận, Khánh Hòa...

Với vai trò là NĐT phát triển dự án, với ý thức tiên phong của doanh nghiệp, Novaland chú ý tập trung phát triển tại các vùng trọng điểm và giàu tiềm năng, nhằm tạo ra những điểm đến du lịch hấp dẫn, những đô thị đáng sống; cùng với địa phương tham gia kích hoạt phát triển du lịch bền vững nhằm góp phần vào chiến lược phát triển du lịch của Quốc gia.

Tại các vùng đất mới, Novaland đều đồng hành với các đơn vị tư vấn và quản lý chuyên nghiệp,

học hỏi mô hình đô thị tiên tiến trên thế giới, phát triển các loại sản phẩm đáp ứng nhu cầu nhiều đối tượng khách hàng, dẫn dắt xu hướng đầu tư trong thập kỷ mới.

Bên cạnh đó, Novaland, cùng với các CT thành viên khác của NovaGroup gồm Nova Service Group và Nova Consumer Group, tiếp tục hoàn chỉnh hệ sinh thái dịch vụ tiện ích nhằm mang lại giá trị gia tăng cộng thêm cho các NĐT BĐS, tăng chất lượng phục vụ lẫn trải nghiệm đẳng cấp cho cộng đồng dân cư của Novaland, cũng như du khách đến với các “Điểm đến” do Novaland phát triển.

Với định hướng tập trung, chiến lược kinh doanh rõ ràng, quỹ đất ổn định, cấu trúc tài chính vững chắc, QTRR chặt chẽ, thượng tôn pháp luật, Novaland luôn nỗ lực góp sức lâu bền cho xã hội. Đồng thời, cùng những con người Novaland Hiệu quả - Chính trực - Chuyên nghiệp, trong vòng 5 năm tới, Novaland sẽ phát triển vượt trội và ổn định. Novaland luôn tin tưởng rằng với Sứ mạng “Kiến tạo cộng đồng - Xây dựng điểm đến - Vun đắp niềm vui”; sự thành công của Novaland chắc chắn sẽ mang lại những sản phẩm có giá trị cho xã hội. Và cộng đồng sẽ nhìn nhận Novaland là một thương hiệu Quốc gia vươn xa theo chuẩn mực quốc tế, luôn tích cực đóng góp vào sự phát triển của Đất nước.

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN



1992

Thành lập CT TNHH
Thương mại
Thành Nhơn

2007

Tái cấu trúc và hợp
nhất các CT
thành 2 Tập đoàn:

Tập đoàn ANOVA:
Lĩnh vực Thức ăn
gia súc, Trại chăn nuôi,
Thuốc thú y, Vaccine,
Thực phẩm sạch

Tập đoàn Novaland:
Lĩnh vực BĐS

2009

Giới thiệu
Dự án Sunrise City
(Q.7, TP.HCM)

2012

Giới thiệu Dự án
Tropic Garden Residence
(TP. Thủ Đức)

2013

Giới thiệu Dự án
The Prince Residence
(Q. Phú Nhuận, TP.HCM)



2014

Giới thiệu 09 Dự án mới
tại TP.HCM:

Khu Trung tâm:
Galaxy 9 Residence, Icon 56,
Rivergate Residence,
The Tresor Residence

Khu Đông:
Lexington Residence,
Lucky Dragon Residence

Khu Nam:
Lucky Palace

Khu Tây:
GardenGate Residence,
Orchard Garden

2015

Bàn giao 07 Dự án:
Galaxy 9 Residence,
Icon 56,
Lexington Residence,
Tropic Garden Residence,
Lucky Dragon Residence,
Sunrise City,
The Prince Residence

Giới thiệu 11 Dự án mới
tại TP.HCM:

Khu Đông:
The Sun Avenue Residence,
Golf Park Residence,
Wilton Tower

Khu Nam:
Sunrise Cityview,
Sunrise Riverside

Khu Tây:
Golden Mansion,
Kingston Residence,
Orchard Parkview,
The Botanica,
Richstar,
The Park Avenue*

2016

Giới thiệu 05 Dự án mới
tại TP.HCM:

Khu Trung tâm:

Saigon Royal Residence;
Madison*

Khu Đông:
LakeView City

Khu Tây:
Newton Residence,
Botanica Premier

**Chính thức niêm yết trên
Sở GDCK TP.HCM**

2017

Bàn giao 07 Dự án:
Rivergate Residence,
The Tresor Residence,
Lakeview City,
Lucky Palace,
GardenGate Residence,
Kingston Residence,
Orchard Garden

**Phát triển BĐS
Nghỉ dưỡng:**
Dự án Azerai Cần Thơ
Resort đi vào hoạt động
Giai đoạn 01



2018

Bàn giao 08 Dự án:
Wilton Tower,
The Sun Avenue Residence,
Saigon Royal Residence,
Golden Mansion
(khu thấp tầng),
Newton Residence,
RichStar,
Orchard Parkview,
Sunrise Riverside

Chính thức khai trương
Azerai Cần Thơ Resort

**Giới thiệu dự án phát
triển mới:**

BDS Trung tâm:
The Grand Manhattan
(Q.1, TP.HCM),
Victoria Village
(TP. Thủ Đức)

BDS Nghỉ dưỡng:
NovaHills Mui Ne
Resort & Villas
(Phan Thiết, Bình Thuận)

NovaBeach Cam Ranh
Resort & Villas
(Cam Ranh, Khánh Hòa)

Huy động thành công 570 triệu
USD và niêm yết trái phiếu
chuyển đổi tại SGX

Tổng tài sản: 69.122 tỷ đồng
Vốn điều lệ: 9.373 tỷ đồng

2019

Giới thiệu 04 Dự án mới:

BDS Trung tâm:
Palm Marina
(Giai đoạn 01 – TP. Thủ Đức)

BDS Khu đô thị Vệ tinh:
Khu đô thị Sinh thái
Aqua City (Đồng Nai)



BDS Đô thị Du lịch:
NovaWorld Phan Thiết
(Giai đoạn 01)

NovaWorld Ho Tram
(Giai đoạn 01)

Huy động thành công vốn từ nước
ngoài thông qua tổ chức tài chính
uy tín là Credit Suisse AG, trong đó
năm 2019 Tập đoàn đã giải ngân
309 triệu USD

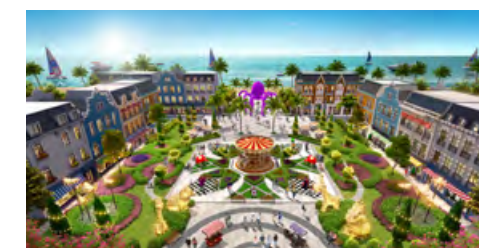
Tổng tài sản: 89.979 tỷ đồng
Vốn điều lệ: 9.695 tỷ đồng
**Quỹ đất sở hữu và
nghien cứu: 4.894 ha**

2020

Dự án Aqua City
Giới thiệu 03 phân khu:
• Phân khu Valencia (River Park 2)
• Phân khu River Park 1
• Phân khu Phoenix South

Dự án NovaWorld Ho Tram
Giới thiệu 02 phân kỳ:
• Phân kỳ Wonderland
• Phân kỳ Habana Island

Dự án NovaWorld Phan Thiết
Giới thiệu 03 phân khu:
• Phân khu PGA Golf Villas
• Phân khu Festival Town
• Phân khu Florida



Tổng mức giải ngân mà Novaland nhận
được từ các định chế tài chính quốc tế
cho năm 2020 đạt 166 triệu USD

Tổng tài sản: 144.536 tỷ đồng
Vốn điều lệ: 9.863 tỷ đồng

(*) Dự án hợp tác phát triển

NHỮNG CON SỐ
ẤN TƯỢNG
2020LỢI NHUẬN SAU THUẾ
↑

3.907

TỶ ĐỒNG

↑ 15,4%
so với năm 2019TỔNG TÀI SẢN
(TẠI THỜI ĐIỂM 31/12/2020)

144.536

TỶ ĐỒNG

↑ 60,6%
so với cuối năm 2019GIÁ TRỊ VỐN HÓA
(TẠI THỜI ĐIỂM 31/12/2020)

65.082

TỶ ĐỒNG

68

TỶ ĐỒNG

ĐÓNG GÓP CHO
HOẠT ĐỘNG HỖ TRỢ VÀ
PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNGVỐN CHỦ SỞ HỮU
(TẠI THỜI ĐIỂM 31/12/2020)

31.932

TỶ ĐỒNG

↑ 30,5%
so với cuối năm 2019VỐN ĐIỀU LỆ
(TẠI THỜI ĐIỂM 31/12/2020)

9.863

TỶ ĐỒNG

↑ 1,7%
so với năm 2019TIỀN VÀ CÁC KHOẢN
TƯƠNG ĐƯƠNG

11.559

TỶ ĐỒNG

↑ 78,8%
so với cuối năm 2019

350.000

KHÁCH HÀNG THÂN THIẾT

CỔ PHIẾU NVL
THUỘC DANH MỤC
CỔ PHIẾU THÀNH PHẦN CHỈ SỐ
PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG (VNSI)

TOP

1

CÔNG TY BĐS
TIÊU BIỂUDo Tạp chí
Nhịp Cầu Đầu Tư
bình chọn

TOP

10

BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN
TỐT NHẤTTrong khuôn khổ Cuộc bình chọn
Doanh nghiệp niêm yết hàng năm do
HOSE, HNX và Báo Đầu tư tổ chức.

TOP

5

BÁO CÁO
PHÁT TRIỂN
BỀN VỮNG
TỐT NHẤTTrong khuôn khổ Cuộc bình chọn
Doanh nghiệp niêm yết hàng năm do
HOSE, HNX và Báo Đầu tư tổ chức.

TOP

2

DOANH NGHIỆP BĐS
NHÀ Ở NIÊM YẾT
LỚN NHẤT

TRÊN SÀN HOSE

(tính theo mức vốn hóa thị trường)



NHỮNG SỰ KIỆN TIÊU BIỂU 2020

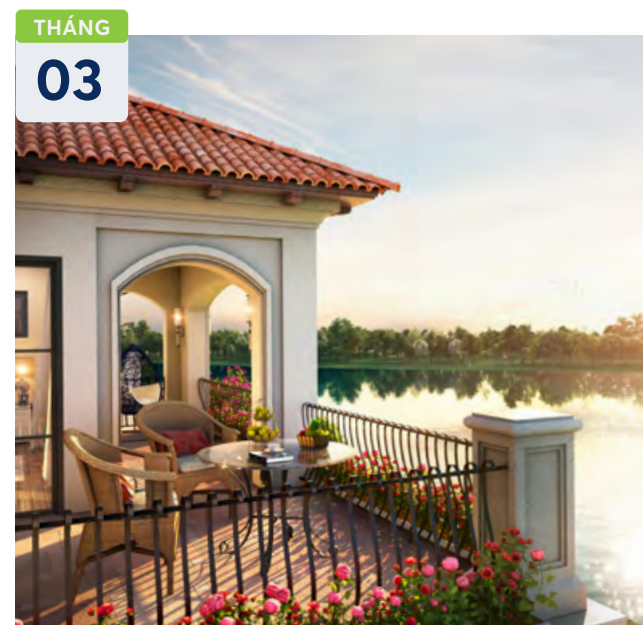


Trao tặng 137 bồn chứa nước đến các hộ gia đình nhận khoán bảo vệ rừng phòng hộ huyện Cần Giờ

- 04/01** • Biệt thự mẫu The Tropicana – NovaWorld Ho Tram (Bà Rịa – Vũng Tàu) bắt đầu đón khách tham quan.
- 09/01** • Nhận giải thưởng "Nhà phát triển BĐS đô thị tiêu biểu Việt Nam 2019" do Tạp chí Nhịp Cầu Đầu Tư tổ chức bình chọn.
- 17/01** • Trao tặng hệ thống lọc nước đến 77 điểm trường học và trao tặng hàng trăm suất học bổng cho học sinh hiếu học trên địa bàn huyện Bình Đại (Bến Tre).
- 21/01** • Trao tặng 137 bồn chứa nước đến các hộ gia đình nhận khoán bảo vệ rừng phòng hộ huyện Cần Giờ.
- Chương trình thiện nguyện tháng 01: Trao quà Tết cho người có hoàn cảnh khó khăn tại các địa phương trên cả nước (TP.HCM, Long Khánh, Hồng Ngự, Đồng Tháp, Phú Yên)...
- 19/02** • Trao tặng 100 suất học bổng đến những em học sinh hiếu học tại Vị Xuyên, tỉnh Hà Giang thông qua Chương trình học bổng STF - Phạm Phú Thứ.



Trao tặng hệ thống nước lọc nước sạch tại huyện Bình Đại (Bến Tre)



Phối cảnh Phân khu River Park 2 - Aqua City (Biên Hòa, Đồng Nai)

- 12/03** • Ký kết hợp tác chiến lược với TTC Energy phát triển và ứng dụng giải pháp công nghệ thông minh trên nền tảng năng lượng mặt trời cho Khu đô thị sinh thái thông minh Aqua City (Biên Hòa, Đồng Nai).
- Giới thiệu Phân khu River Park 2 phong cách Địa Trung Hải tại Đô thị sinh thái thông minh Aqua City (Biên Hòa, Đồng Nai).
- Nhận khoản giải ngân lần hai trị giá 101 triệu USD từ khoản vay hợp vốn quốc tế có tổng trị giá hơn 250 triệu USD.
- Trao tặng bồn chứa nước sạch đến các hộ dân có hoàn cảnh khó khăn tại huyện Ba Tri, Bến Tre, chung tay khắc phục hạn mặn tại Đồng bằng sông Cửu Long.



Trao tặng các trang thiết bị Y tế chuyên dụng cho Bệnh viện Nhân dân 115

- Tổ chức chương trình "Kết nối cộng đồng, lan tỏa yêu thương" nhằm chung tay đóng góp và trao tặng 5.000 phần quà đến tận tay những người có hoàn cảnh khó khăn do ảnh hưởng dịch COVID-19 tại TP.HCM.
- 17/04** • Khởi công gói thầu thi công và hoàn thành đường Hòn Giỏ tại NovaWorld Phan Thiet (Phan Thiết, Bình Thuận).
- 17/04** • Trao tặng trực tiếp đến Bệnh viện Nhân dân 115 các trang thiết bị Y tế chuyên dụng, cấp thiết, công nghệ cao bao gồm 2 máy lọc máu liên tục, 5 máy giúp thở và phòng mổ áp lực âm với kinh phí 10 tỷ đồng trong hoạt động Hưởng ứng lời kêu gọi của Chính Phủ, Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam (Ủy ban Trung ương MTTQVN) về "Toàn dân tham gia ủng hộ phòng chống dịch COVID-19".

NHỮNG SỰ KIỆN TIÊU BIỂU 2020

THÁNG

05



Nhà mẫu Deluxe Green House - Aqua City (Biên Hòa, Đồng Nai)

03/05

Khai trương nhà mẫu Deluxe Green House tại Đô thị sinh thái thông minh Aqua City (Biên Hòa, Đồng Nai).

15/05

Khởi công xây dựng Hotel Ho Tram MGallery - cụm khách sạn 5 sao thuộc thương hiệu MGallery của AccorHotels Group - Tập đoàn quản lý khách sạn hàng đầu thế giới quản lý và vận hành tại NovaWorld Ho Tram.

THÁNG

06



ĐHĐCĐ năm 2020

05/06

ĐHĐCĐ Thường niên 2020.

14/06

Khánh thành Trường Tiểu học Long Khánh A3 – Điểm trường Cô giáo Phan Thị Nhế, ngôi trường đầu tiên theo chuẩn Quốc gia tại xã Long Khánh A, huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp với kinh phí 23 tỷ đồng.

Ra mắt Biệt thự biển The Tropicana – NovaWorld Ho Tram (Bà Rịa - Vũng Tàu)

30/06

Bàn giao 88 hệ thống máy lọc nước uống sạch thông qua chương trình "Nước sạch học đường" giúp lan tỏa niềm vui đến gần 21 nghìn giáo viên và học sinh tại huyện Bắc Bình (Bình Thuận).

THÁNG

07



Giải thưởng "Nơi làm việc tốt nhất Châu Á năm 2020"

01/07

Nhận giải thưởng "Nơi làm việc tốt nhất Châu Á năm 2020" do tạp chí HR Asia bình chọn.

10/07

Nhận giải thưởng "Top 50 CT kinh doanh hiệu quả nhất Việt Nam" do CT chứng khoán Thiên Việt và Tạp chí Nhịp Cầu Đầu Tư phối hợp bình chọn.

11/07

Giới thiệu sản phẩm biệt thự biển thuộc phân kỳ The Tropicana – NovaWorld Ho Tram (Bà Rịa – Vũng Tàu) tại sự kiện "THE TROPICANA CHILL & SHINE".

14/07

Ký kết hợp tác chiến lược tư vấn phát triển và vận hành khách sạn Novotel tại Aqua City (Biên Hòa, Đồng Nai) với Tập đoàn quốc tế Accor.

23/07

Nhận giải thưởng "Nhà phát triển BĐS của năm 2020" (Vietnam Developer of the Year 2020) - giải thưởng xuất sắc nhất tại lễ trao giải thưởng BĐS quốc tế - Dot Property Vietnam Awards 2020.

THÁNG

08



Trao tặng xe cấp cứu đến Trung tâm Cấp cứu 115 TP.HCM

11/08

Trao tặng 02 xe cấp cứu với trị giá 5 tỷ đồng đến Trung tâm Cấp cứu 115 TP.HCM nhằm hưởng ứng chuỗi hoạt động "Toàn dân tham gia ủng hộ phòng chống dịch COVID-19" theo lời kêu gọi của Chính Phủ, Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam (UBMTTQ VN).

28/08

Khởi công Trung tâm thể thao đa năng Aqua Sport Complex tại Đô thị sinh thái thông minh Aqua City (Biên Hòa, Đồng Nai).

Ra mắt sản phẩm Biệt thự PGA Golf Villas tại NovaWorld Phan Thiet (Phan Thiết, Bình Thuận).

NHỮNG SỰ KIỆN TIÊU BIỂU 2020

THÁNG

09



Chương trình kỷ niệm 28 năm thành lập Tập đoàn Novaland

- 01/09** • Công bố đối tác vận hành CitiGym tại Trung tâm thể thao đa năng Aqua Sport Complex – Đô thị sinh thái thông minh Aqua City (Biên Hòa, Đồng Nai).
- 05/09** • Trao tặng hàng trăm suất học bổng đến sinh viên, học sinh tại nhiều tỉnh thành trên cả nước, bao gồm: TP.HCM, Bà Rịa – Vũng Tàu, Bình Thuận, An Giang, Kiên Giang, Đồng Tháp, Bến Tre... trong chuỗi sự kiện chào mừng năm học mới 2020.
- 15/09** • Tài trợ 300 triệu đồng thông qua Quỹ bảo trợ trẻ em Việt Nam để xây dựng đường nông thôn mới tại X. Thanh Sơn, Trà Vinh.

- 18/09** • Hoạt động kỷ niệm 28 năm thành lập Tập đoàn Novaland – TẬP ĐOÀN NOVALAND 28 NĂM TRỌN NIỀM TIN “CHO CUỘC SỐNG BỪNG SÁNG”.
- 22/09** • Nhận giải thưởng “Top 3 Doanh nghiệp Niêm yết có Hoạt động IR được NĐT yêu thích nhất 2020”, nhóm Large Cap do Vietstock phối hợp với FiLi – cơ quan báo chí của Hiệp hội các nhà quản trị tài chính Việt Nam đồng tổ chức.
- Giới thiệu các sản phẩm shophouse tại phân kỳ Wonderland – NovaWorld Ho Tram (Bà Rịa – Vũng Tàu).

THÁNG

10



Ký kết hợp tác với Tập đoàn MediVerbund AG (CHLB Đức)



Ký kết hợp tác với Bệnh viện Đại học Y Hà Nội

- 02/10** • NovaWorld Phan Thiet chính thức đón khách tham quan, trải nghiệm khu nhà mẫu và khai trương sàn giao dịch tại Dự án (Phan Thiết, Bình Thuận).
- 02/10** • Ký kết liên kết, kích cầu Du lịch Đông Nam Bộ, triển khai chương trình “7 địa phương – Du lịch an toàn, hấp dẫn”.
- 09/10** • Ký kết hợp tác thành lập liên doanh với Tập đoàn y tế từ Đức, MediVerbund AG trong việc phát triển và vận hành phòng khám, trung tâm cấp cứu theo quy chuẩn Đức tại NovaWorld Phan Thiet (Phan Thiết, Bình Thuận) và các dự án của Novaland.
- 12/10** • Ký kết hợp tác với Bệnh viện Đại học Y Hà Nội trong việc phát triển dịch vụ và cơ sở khám chữa bệnh tại NovaWorld Phan Thiet và các dự án của Novaland.
- 17/10** • Ủng hộ 5 tỷ đồng cho Quỹ “Vì người nghèo” Trung ương - Ủy ban Trung ương Mặt trận tổ quốc Việt Nam và 2 tỷ đồng đến Quỹ “Vì người nghèo” TP.HCM và Quận 1.
- 22/10** • Góp mặt trong “Top 50 Thương hiệu tuyển dụng hấp dẫn” và “Top 100 Nơi làm việc tốt nhất Việt Nam năm 2020”.
- 23/10** • Nhận giải thưởng “Doanh nghiệp xuất sắc Châu Á - APEA AWARD 2020”.
- 24/10** • Ký kết biên bản ghi nhớ với Sở Du lịch tỉnh Bình Thuận trong việc đồng hành phát triển, kích cầu du lịch tỉnh Bình Thuận giai đoạn 2021-2025, tại sự kiện trao giấy chứng nhận Khu du lịch quốc gia Mũi Né.
- Chung tay hướng về miền Trung, từ sự đóng góp của cán bộ, nhân viên, đối tác và ngân sách Tập đoàn, Novaland đã ủng hộ hơn 18 tỷ đồng và thực hiện hành trình thăm hỏi, tặng quà đến đồng bào các tỉnh Thừa Thiên Huế, Quảng Bình, Quảng Trị, Quảng Nam, Hội An...

NHỮNG SỰ KIỆN TIÊU BIỂU 2020

- 03/11

Khởi công xây dựng 200 giếng nước tại 2 huyện Ba Tri và Mỏ Cày (Bến Tre) đang đối mặt với việc nguồn nước bị nhiễm phèn mặn.
- 11/11

Công bố hợp tác chiến lược cùng viện Michael Dukakis thành lập "Phân viện Michael Dukakis – Việt Nam" và phát triển các chương trình ứng dụng trí tuệ nhân tạo tại NovaWorld Phan Thiet (Phan Thiết, Bình Thuận).
- 18/11

Trao tặng học bổng Cô giáo Nhé lần thứ 16 tại tỉnh Đồng Tháp.
- 18/11

Nhận giải thưởng "Top 10 Nhà phát triển BDS tiêu biểu 2020".
- 19/11

Khai trương Trung tâm triển lãm Novaland Gallery với diện tích 5.000 m² tại 179 Hai Bà Trưng, P.6, Q.3, TP.HCM, cùng nhiều hoạt động và ưu đãi hấp dẫn kéo dài đến 31/12/2020.
- 20/11

Nhận giải thưởng "Thực hiện CSR – Hướng đến PTBV - Saigon Times CSR 2020" do Thời báo Kinh tế Sài Gòn tổ chức.
- 22/11

Khai trương biệt thự mẫu PGA Golf Villas – NovaWorld Phan Thiet tại Khu nhà mẫu Novaland, 26 Mai Chí Thọ, TP. Thủ Đức.
- 24/11

Động thổ phân khu Phoenix tại Đô thị sinh thái thông minh Aqua City (Biên Hòa, Đồng Nai).
- 26/11

Ký kết với CTCP xây dựng số 1 (COFICO) triển khai gói thầu thi công khách sạn Movenpick tại dự án NovaWorld Phan Thiet (Phan Thiết, Bình Thuận).
- 26/11

Hợp tác chiến lược với CTCP Đầu tư Phan Vũ về việc triển khai gói thầu cọc ứng suất trước tại Aqua City (Biên Hòa, Đồng Nai) và các dự án của Novaland.
- 28/11

Giới thiệu và đón khách đến tham quan, trải nghiệm khu biệt thự mẫu với phong cách Châu Âu tại Đô thị sinh thái thông minh Aqua City (Biên Hòa, Đồng Nai).



Khai trương Trung tâm triển lãm Novaland Gallery (Q.3, TP.HCM)

THÁNG

12



Giải thưởng "Top 50 thương hiệu dẫn đầu 2020"

- 01/12

Ký kết hợp tác với Ngân hàng TMCP Quốc dân NCB tài trợ tín dụng cá nhân.
- 04/12

Nhận giải thưởng "Top 10 BCTN tốt nhất" và "Top 05 Báo cáo PTBV năm 2020" do Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM (HOSE), Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) và Báo Đầu tư phối hợp tổ chức.
- 10/12

Góp mặt trong "Top 03 CT Niềm yết Việt Nam trong cuộc đánh giá Thẻ điểm Quản trị CT ASEAN 2019" (ACGS2019).
- 10/12

Góp mặt trong "Top 10 Doanh nghiệp PTBV năm 2020" do Hội đồng Doanh nghiệp vì sự PTBV Việt Nam (VBCSD) - Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI) tổ chức.
- 17/12

Góp mặt trong "Top 50 Thương hiệu dẫn đầu 2020" do Tạp chí Forbes bình chọn.

TỔNG QUAN TÀI CHÍNH 5 NĂM

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN							
ĐVT: Tỷ đồng	2016	2017 (Trình bày lại)	2018 (Trình bày lại)	2019	2020	Tăng (Giảm) 2020/2019 (%)	CAGR
							2016-2020 (%)
Tài sản ngắn hạn	30.289	40.345	50.081	71.195	114.204	60	39
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.337	6.639	12.315	6.466	11.559	79	36
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	965	513	96	466	722	55	(7)
Các khoản phải thu ngắn hạn	9.636	6.863	5.621	5.894	13.798	134	9
Hàng tồn kho	15.790	25.471	31.123	57.206	86.865	52	53
Tài sản ngắn hạn khác	561	859	926	1.163	1.260	8	22
Tài sản dài hạn	6.238	8.274	19.041	18.784	30.333	61	48
Các khoản phải thu dài hạn	912	654	255	371	17.644	4,656	110
Tài sản cố định	149	290	756	840	1.218	45	69
BĐS đầu tư	1.945	2.945	3.057	3.798	2.824	(26)	10
Tài sản dở dang dài hạn	285	361	430	850	286	(66)	0
Đầu tư tài chính dài hạn	375	1.193	7.703	5.744	1.891	(67)	50
Tài sản dài hạn khác	2.572	2.831	6.840	7.181	6.470	(10)	26
TỔNG TÀI SẢN	36.527	48.619	69.122	89.979	144.536	61	41
Nợ phải trả	26.480	35.865	49.152	65.518	112.604	72	44
Nợ ngắn hạn	15.011	22.594	27.995	18.810	31.427	67	20
Nợ dài hạn	11.469	13.271	21.157	46.708	81.177	74	63
Vốn chủ sở hữu	10.047	12.754	19.970	24.461	31.932	31	34
TỔNG NGUỒN VỐN	36.527	48.619	69.122	89.979	144.536	61	41

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

ĐVT: Tỷ đồng	2016	2017 (Trình bày lại)	2018 (Trình bày lại)	2019	2020	Tăng (Giảm) 2020/2019 (%)	CAGR
							2016-2020 (%)
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	7.359	11.634	15.290	10.931	5.026	(54)	(9)
Giá vốn hàng bán	(5.776)	(8.377)	(10.132)	(7.779)	(3.193)	(59)	(14)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.583	3.257	5.158	3.152	1.833	(42)	4
Doanh thu ròng từ hoạt động tài chính	1.408	(382)	683	(1.068)	4.673	(537)	35
Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp	(807)	(925)	(1.152)	(1.492)	(1.454)	(3)	16
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	2.184	1.950	4.689	592	5.049	753	23
Lợi nhuận/(Lỗ) khác	6	21	(3)	3.680	(400)	(111)	N/A
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.190	1.971	4.686	4.272	4.649	9	21
Chi phí thuế TNDN	(531)	(402)	(1.407)	(885)	(743)	(16)	9
Lợi nhuận sau thuế	1.659	1.569	3.279	3.387	3.907	15	24



CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH CƠ BẢN

	ĐVT	2016	2017 (Trình bày lại)	2018 (Trình bày lại)	2019	2020	Tăng (Giảm) 2020/2019 (%)
CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN							
Hệ số thanh toán tiền mặt	Lần	0,22	0,29	0,44	0,34	0,37	8,8
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	2,02	1,79	1,79	3,79	3,63	(4,2)
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,97	0,66	0,68	0,74	0,87	17,6
CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN							
Hệ số Vay/Vốn chủ sở hữu	Lần	1,34	1,41	1,40	1,41	1,53	8,5
Hệ số Vay/Tổng tài sản	Lần	0,37	0,37	0,40	0,38	0,34	(10,5)
CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG							
Vòng quay Khoản phải thu	Vòng	0,74	1,29	2,28	1,80	0,26	(85,6)
Vòng quay Tổng tài sản	Vòng	0,23	0,27	0,26	0,14	0,05	(64,3)
Vòng quay Hàng tồn kho	Vòng	0,50	0,41	0,36	0,18	0,06	(66,7)
CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI							
Hệ số biên lợi nhuận trước thuế và lãi vay	%	11	20	26	15	8	(46,7)
Hệ số biên lợi nhuận trước thuế, lãi vay và khấu hao	%	14	24	29	24	27	12,5
Biên lợi nhuận gộp	%	22	28	34	29	36	24,1
Tỷ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân (ROA)	%	5	4	6	4	4	-
Tỷ số Lợi nhuận sau thuế/VCSH bình quân (ROE)	%	21	14	20	15	17	13,3
Biên lợi nhuận ròng	%	23	13	21	31	78	151,6
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	30	17	31	5	100	1.900,0



SO SÁNH TỔNG QUAN GIỮA
VAS VÀ IFRS (*)

STT	Diễn giải	ĐVT: VND
I	Lợi nhuận sau thuế hạch toán theo VAS	3.906.501.579.676
II	Các điều chỉnh theo IFRS	
1	Ghi đảo lại phần lợi thể thương mại đã phân bổ	849.398.206.508
2	Ghi nhận lợi thể thương mại suy giảm	(44.751.446.430)
3	Chênh lệch lãi thoái vốn CT con trong kỳ	(368.988.557.428)
4	Chênh lệch chi phí khi phát hành cổ phiếu ESOP cho nhân viên	(1.053.026.346.732)
5	Chi phí tài chính phát sinh từ việc ghi nhận các khoản cho vay/đi vay theo giá trị chiết tính	(564.001.013.565)
6	Các điều chỉnh khác	(144.991.211.901)
III	Lợi nhuận sau thuế hạch toán theo IFRS	2.580.141.210.128

(*) Nội dung này đang được kiểm toán bởi CT TNHH PwC (Việt Nam) và báo cáo chính thức dự kiến phát hành vào đầu tháng 4 năm 2021.

DANH MỤC DỰ ÁN

1. DANH MỤC DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN TRUNG TÂM									
STT	Dự án	Chủ đầu tư	Loại hình CT	Loại hình sản phẩm	Vị trí	Diện tích đất (m²)	Tổng số sản phẩm	Công bố Dự án	Bàn giao dự kiến
DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH, ĐÃ BÀN GIAO VÀ ĐANG BÀN GIAO: 27									
1	Sunrise City	CTCP Đầu tư Địa ốc No Va	CT con	Căn hộ, Office-tel, Thương mại, Bãi đậu xe	Quận 7	51.261	2.711	- GD 1: Q2/2009 - GD 2: Q2/2011 - GD 3: Q1/2013	- GD 1: Bàn giao từ Q3/2012 - GD 2: Bàn giao từ Q4/2014 - GD 3: Bàn giao từ Q4/2015
2	Lucky Palace	CT TNHH Nova Lucky Palace	CT con	Căn hộ, Thương mại	Quận 6	3.876	564	Q3/2014	Bàn giao từ Q2/2017
3	Sunrise Riverside (Lô G1 -> G5, E1) Sunrise Riverside (Lô G6, E2)	CT TNHH BĐS Nova Riverside	CT con	Căn hộ Thương mại	Huyện Nhà Bè	39.305	2.219 1.009	Q3/2015	Bàn giao từ Q3/2018 Dự kiến bàn giao từ Q2/2022
4	Lakeview City	CT TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21	CT con	Khu đô thị	TP. Thủ Đức	301.060	960	Q2/2016	- GD 1: Bàn giao từ Q1/2017 - GD 2: Bàn giao từ Q2/2017 - GD 3: Bàn giao từ Q2/2018
5	Lexington Residence	CTCP BĐS Nova Lexington	Đã bán Q3/2017	Căn hộ, Office-tel, Văn phòng, Thương mại	TP. Thủ Đức	19.915	1.498	Q1/2014	Bàn giao từ Q4/2015
6	Tropic Garden Residence	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va		Căn hộ, Thương mại	TP. Thủ Đức	25.063	812	- GD 1: Q3/2012 - GD 2: Q3/2014	- GD 1: Bàn giao từ Q2/2014 - GD 2: Bàn giao từ Q2/2016
7	The Sun Avenue Residence	CT TNHH BĐS Gia Phú	CT con	Căn hộ, Office-tel, Thương mại	TP. Thủ Đức	38.073	2.894	Q1/2015	Bàn giao từ Q3/2018
8	Lucky Dragon Residence	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va		Căn hộ, Nhà phố	TP. Thủ Đức	9.024	160	Q2/2014	Bàn giao từ Q4/2016
9	Wilton Tower	CTCP Cao ốc Phương Đông	CT con	Căn hộ, Office-tel, Thương mại	Quận Bình Thạnh	7.169	561	Q3/2015	Bàn giao từ Q2/2018
10	Galaxy 9 Residence	CTCP Đầu tư Phát triển BĐS Bình An	Đã bán Q3/2017	Căn hộ, Văn phòng, Thương mại	Quận 4	6.228	524	Q1/2014	Bàn giao từ Q4/2015
11	Icon 56	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va		Căn hộ, Thương mại	Quận 4	2.904	313	Q1/2014	Bàn giao từ Q4/2015
12	Rivergate Residence	CT TNHH Nova Rivergate	CT con	Căn hộ, Office-tel, Văn phòng, Thương mại	Quận 4	7.069	1.351	Q4/2014	Bàn giao từ Q3/2017
13	The Tresor Residence	CT TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Nova Phúc Nguyên	CT con	Căn hộ, Office-tel, Văn phòng, Thương mại	Quận 4	5.780	718	Q4/2014	Bàn giao từ Q3/2017
14	Saigon Royal Residence	CTCP Đầu tư và Thương mại Nhà Rỗng	CT con	Căn hộ, Office-tel, Thương mại	Quận 4	6.669	774	Q2/2016	Bàn giao từ Q4/2018
15	GardenGate Residence	CTCP No Va Festival	CT con	Căn hộ, Office-tel, Thương mại	Quận Phú Nhuận	4.887	420	Q4/2014	Bàn giao từ Q2/2017
16	Kingston Residence	CTCP Nova Princess Residence	CT con	Căn hộ, Office-tel, Văn phòng, Nhà trẻ	Quận Phú Nhuận	4.604	402	Q2/2015	Bàn giao từ Q4/2017
17	Orchard Garden	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va		Căn hộ, Office-tel	Quận Phú Nhuận	4.303	428	Q4/2014	Bàn giao từ Q1/2017
18	The Prince Residence	CTCP The Prince Residence	CT con	Căn hộ, Office-tel, Thương mại	Quận Phú Nhuận	4.644	506	Q1/2013	Bàn giao từ Q4/2015
19	Golden Mansion	CT TNHH Nova Sagel	CT con	Khu phức hợp nhà ở, Thương mại	Quận Phú Nhuận	15.129	737	Q3/2015	Bàn giao từ Q2/2018
20	Orchard Parkview	CT TNHH Nova Nam Á	CT con	Căn hộ, Office-tel, Thương mại, Nhà trẻ	Quận Phú Nhuận	9.184	528	Q3/2015	Bàn giao từ Q4/2018

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Loại hình CT	Loại hình sản phẩm	Vị trí	Diện tích đất (m²)	Tổng số sản phẩm	Công bố Dự án	Bàn giao dự kiến
21	Newton Residence	CT TNHH Merufa-Nova	CT con	Căn hộ, Office-tel, Văn phòng	Quận Phú Nhuận	2.807	253	Q2/2016	Bàn giao từ Q4/2018
22	Richstar	CTCP Nova Richstar	CT con	Căn hộ, Thương mại	Quận Tân Phú	27.802	2.021	Q4/2015	Bàn giao từ Q4/2018
23	Victoria Village	CTCP BĐS Thái Bình	CT con	Căn hộ, Biệt thự, Nhà ở thương mại	TP. Thủ Đức	42.777	1.208	Q2/2017 ⁽¹⁾	Thấp tầng: bàn giao từ Q3/2019 Cao tầng: dự kiến bàn giao từ Q4/2021
24	Botanica Premier	CT TNHH Nova Sasco	CT con	Căn hộ Office-tel Thương mại	Quận Tân Bình	16.330	1.039	Q1/2016	Bàn giao năm 2019
25	The Botanica ⁽²⁾	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va		Căn hộ, Thương mại	Quận Tân Bình	9.028	611	Q1/2015	Bàn giao năm 2018
26	Golf Park Residence	CTCP Đầu tư Địa ốc No Va	CT con	Nhà phố Biệt thự	TP. Thủ Đức	25.398	95	Q3/2015	Bàn giao từ Q4/2016
27	Sunrise Cityview	CTCP Địa ốc Nhật Hoa	CT con	Căn hộ, Office-tel, Thương mại	Quận 7	15.720	1.378	Q2/2015	Bàn giao từ 2019
Tổng cộng dự án đã hoàn thành, đã bàn giao và đang bàn giao						706.009	26.694		
DỰ ÁN ĐANG PHÁT TRIỂN ⁽³⁾ : 3									
28	The Grand Manhattan & Soho Residence	CTCP Phát Triển Đất Việt	CT con	Căn hộ, Thương mại	Quận 1	14.002	1.246	Q4/2018	Dự kiến bàn giao từ 2021
29	The Palace Residence	CT TNHH Nova An Phú	CT con	Căn hộ, Thương mại	TP. Thủ Đức	49.660	3.084	Q4/2018 ⁽¹⁾	Dự kiến bàn giao từ Q2/2022
30	Palm Marina	CT TNHH Đầu Tư Và Phát Triển BĐS Cửu Long	CT con	Nhà phố Biệt thự	TP. Thủ Đức	90.772	178	Q2/2019	Dự kiến bàn giao từ Q4/2022
Tổng cộng dự án đang phát triển						154.434	4.508		
TỔNG CỘNG DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH, ĐÃ BÀN GIAO, ĐANG BÀN GIAO VÀ ĐANG PHÁT TRIỂN						860.443	31.202		

⁽¹⁾ Thời điểm phát triển dự án.
⁽²⁾ Việc sở hữu dự án The Botanica được thực hiện thông qua Thỏa thuận chuyển nhượng dự án với CTCP Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn.
⁽³⁾ Không bao gồm dự án Madison được tư vấn phát triển và The Park Avenue được hợp tác phát triển.



Sunrise Cityview (Q.7, TP.HCM)

2. DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN KHU ĐÔ THỊ VỆ TINH (*)

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Loại hình CT	Loại hình sản phẩm	Vị trí	Diện tích đất (m²)	Tổng số sản phẩm	Công bố Dự án	Bàn giao dự kiến
1	Aqua City	CT TNHH Thành phố Aqua	CT con	Biệt thự đơn lập, song lập, nhà phố liên kế, nhà phố thương mại	Đồng Nai	1.105.400	2.116	Q2/2019	Dự kiến bàn giao từ Q2/2022
2	Aqua Riverside City	CT TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát	CT con	Biệt thự đơn lập, song lập, nhà phố liên kế, nhà phố thương mại	Đồng Nai	767.500	1.685	Q2/2019	Dự kiến bàn giao từ Q4/2022
3	Aqua Waterfront City	CT TNHH BĐS Đà Lạt Valley	Hợp tác phát triển	Biệt thự đơn lập, song lập, nhà phố liên kế, nhà phố thương mại	Đồng Nai	850.860	2.701	Q1/2020	Dự kiến bàn giao từ Q4/2022
4	Aqua City Phoenix Island	CTCP Đầu tư Địa ốc No Va	CT con	Biệt thự đơn lập, song lập, nhà phố liên kế, nhà phố thương mại	Đồng Nai	1.335.092	3.202	Q4/2020	Dự kiến bàn giao từ Q1/2024
		CT TNHH BĐS Gia Đức							
		CT TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn							

(*) Chỉ bao gồm những phân khu đang phát triển



Phối cảnh Công viên phượng hoàng - Aqua City (Biên Hòa, Đồng Nai)

3. DANH MỤC DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN ĐÔ THỊ DU LỊCH

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Loại hình sản phẩm	Vị trí	Diện tích đất (m²)	Tổng số sản phẩm	Công bố Dự án	Bàn giao dự kiến
DỰ ÁN ĐANG HOẠT ĐỘNG: 1								
1	Azerai Cần Thơ Resort	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va	BDS Đô thị Du lịch	TP Cần Thơ	194.342	Bungalow 30 Biệt thự 47		Hoạt động Q4/2017
DỰ ÁN ĐANG PHÁT TRIỂN: 4								
2	NovaHills Mui Ne	CTCP Huỳnh Gia Huy	BDS Đô thị Du lịch	Phan Thiết	399.310	Biệt thự: 603	Q4/2018	Dự kiến bàn giao từ Q2/2021
3	NovaBeach Cam Ranh	CT TNHH Carava Resort	BDS Đô thị Du lịch	Khánh Hòa	226.222	Bungalow: 26 Biệt thự: 182 Lô thương mại: 18 Condotel: 1.706	Q4/2018	Dự kiến bàn giao từ Q2/2022
4	NovaWorld Phan Thiet	CT TNHH Delta-Valley Bình Thuận	BDS Đô thị Du lịch	Phan Thiết	9.863.300	16.000*	Q2/2019	Dự kiến bàn giao từ Q2/2021
5	NovaWorld Ho Tram – The Tropicana	CT TNHH The Forest City	BDS Đô thị Du lịch	Bà Rịa - Vũng Tàu	993.797	1.919	Q2/2019	Dự kiến bàn giao từ Q2/2021
	NovaWorld Ho Tram – Wonderland	CT CP Địa ốc Ngân Hiệp	BDS Đô thị Du lịch	Bà Rịa - Vũng Tàu	90.260	276	Q2/2020	Dự kiến bàn giao từ Q4/2021
	NovaWorld Ho Tram – Habana Island	CT CP Địa ốc Ngân Hiệp	BDS Đô thị Du lịch	Bà Rịa - Vũng Tàu	204.808	394	Q4/2020	Dự kiến bàn giao từ Q3/2022

(*) Tổng số sản phẩm dự kiến sẽ triển khai



Phối cảnh phân khu Monto - NovaWorld Ho Tram (Bà Rịa - Vũng Tàu)

CHƯƠNG 2

CHIẾN LƯỢC
PHÁT TRIỂN

TỔNG QUAN KINH TẾ VIỆT NAM 2020 VÀ DỰ BÁO 2021

TỔNG QUAN KINH TẾ VIỆT NAM 2020

Tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2020 tăng 2,9%; tuy là mức tăng thấp nhất của các năm trong giai đoạn 2011-2020 nhưng trong bối cảnh dịch COVID-19 diễn biến phức tạp, ảnh hưởng tiêu cực tới mọi lĩnh vực kinh tế – xã hội thì đây là thành công lớn của Việt Nam với mức tăng trưởng năm 2020 thuộc nhóm cao nhất thế giới.

Khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 3,98%, đóng góp 53% vào tốc độ tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế; khu vực dịch vụ tăng 2,34%, đóng góp 33,5%; khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,68%, đóng góp 13,5%.

Năng suất lao động của toàn nền kinh tế theo giá hiện hành năm 2020 ước tính đạt 117,9 triệu đồng/lao động (tương đương 5.081 USD/lao động, tăng 5,4% so với năm 2019); theo giá so sánh, năng suất lao động tăng 5,4% do trình độ của người lao động ngày càng được nâng cao (tỷ lệ lao động qua đào tạo có bằng cấp, chứng chỉ năm 2020 đạt 24,1%, cao hơn mức 22,8% của năm 2019).

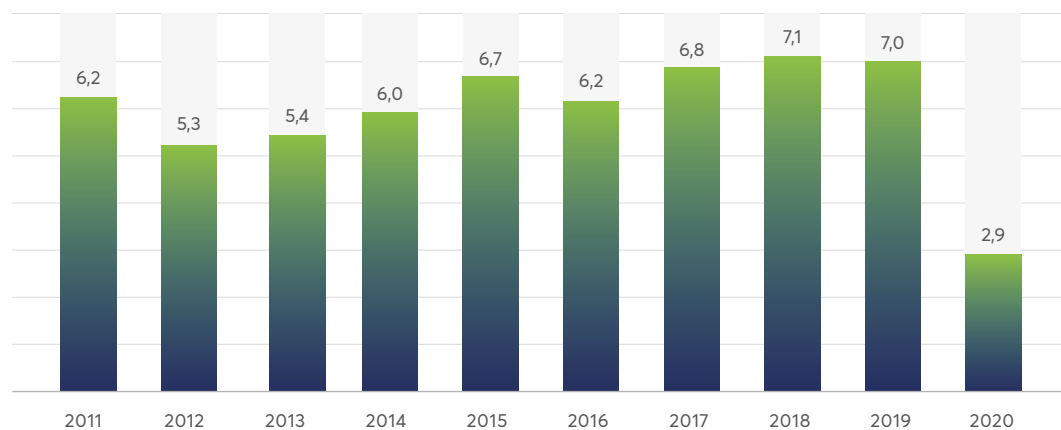
Trong năm 2020, cả nước có 134,9 nghìn doanh nghiệp đăng ký thành lập, giảm 2,3% so với năm trước nhưng có số vốn đăng ký bình quân một doanh nghiệp đạt 16,6 tỷ đồng, tăng 32,3%. Trung bình mỗi tháng có 14,9 nghìn doanh nghiệp thành lập mới và quay trở lại hoạt động.

Năm 2020 ghi nhận nỗ lực mạnh mẽ của hoạt động xuất, nhập khẩu trong bối cảnh nền kinh tế trong nước cũng như thế giới chịu tác động tiêu cực của dịch COVID-19 và sự đứt gãy thương mại toàn cầu. Tổng kim ngạch xuất nhập khẩu hàng hóa năm 2020 ước tính đạt 543,9 tỷ USD, tăng 5,1% so với năm trước, trong đó kim ngạch xuất khẩu hàng hóa đạt 281,5 tỷ USD, tăng 6,5%; nhập khẩu hàng hóa đạt 262,4 tỷ USD, tăng 3,6%. Cán cân thương mại hàng hóa năm 2020 ước tính xuất siêu 19,1 tỷ USD, mức cao nhất trong 5 năm liên tiếp xuất siêu kể từ năm 2016.

Chỉ số giá tiêu dùng bình quân cho năm 2020 tăng 3,2% so với năm 2019. Lạm phát cơ bản bình quân tăng 2,3%.

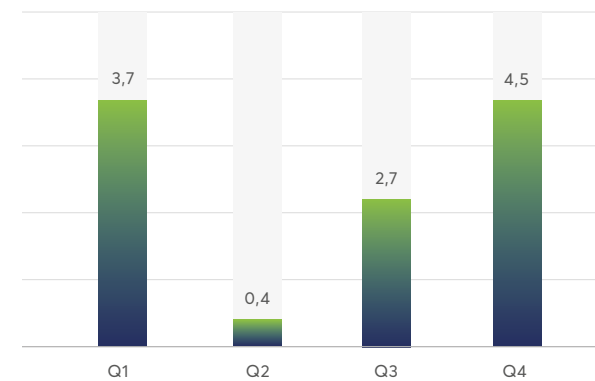
TĂNG TRƯỞNG GDP (%)

Nguồn: Tổng cục Thống kê, 2020



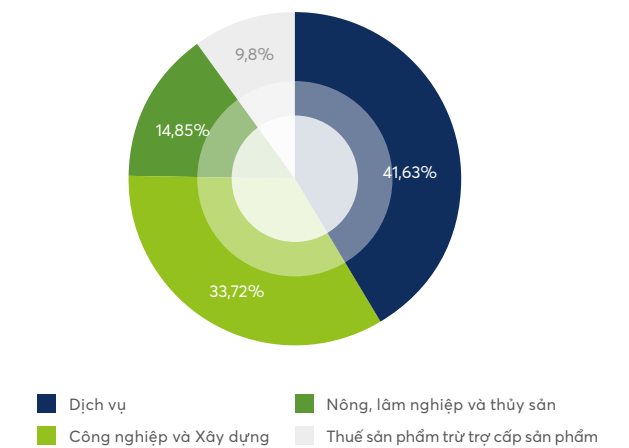
TĂNG TRƯỞNG GDP 2020 THEO QUÝ (%)

Nguồn: Tổng cục Thống kê, 2020



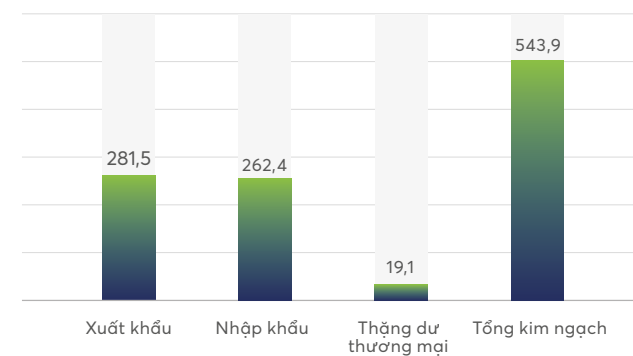
CƠ CẤU KINH TẾ 2020 (%)

Nguồn: Tổng cục Thống kê, 2020



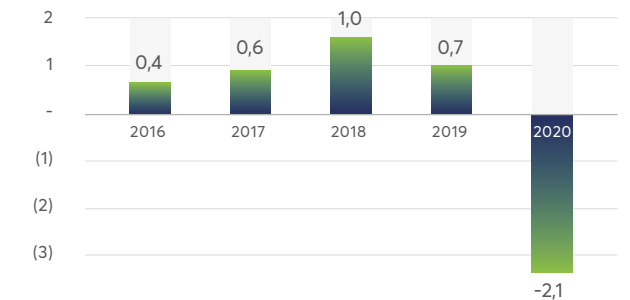
THƯƠNG MẠI 2020 (TỶ USD)

Nguồn: Tổng cục Thống kê, 2020



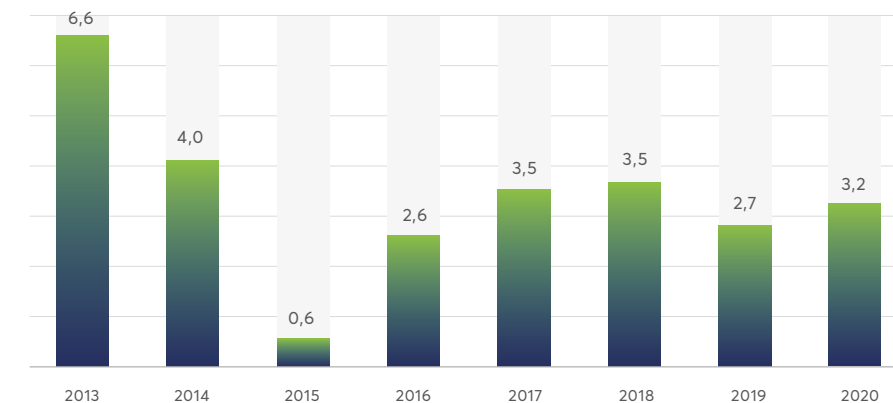
TĂNG TRƯỞNG LAO ĐỘNG (%)

Nguồn: Tổng cục Thống kê, 2020

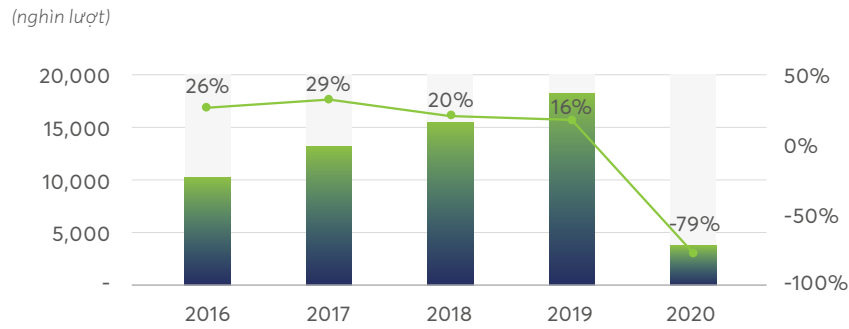


TỐC ĐỘ TĂNG TRƯỞNG CHỈ SỐ GIÁ TIÊU DÙNG BÌNH QUÂN QUA CÁC NĂM (%)

Nguồn: Tổng cục Thống kê, 2020

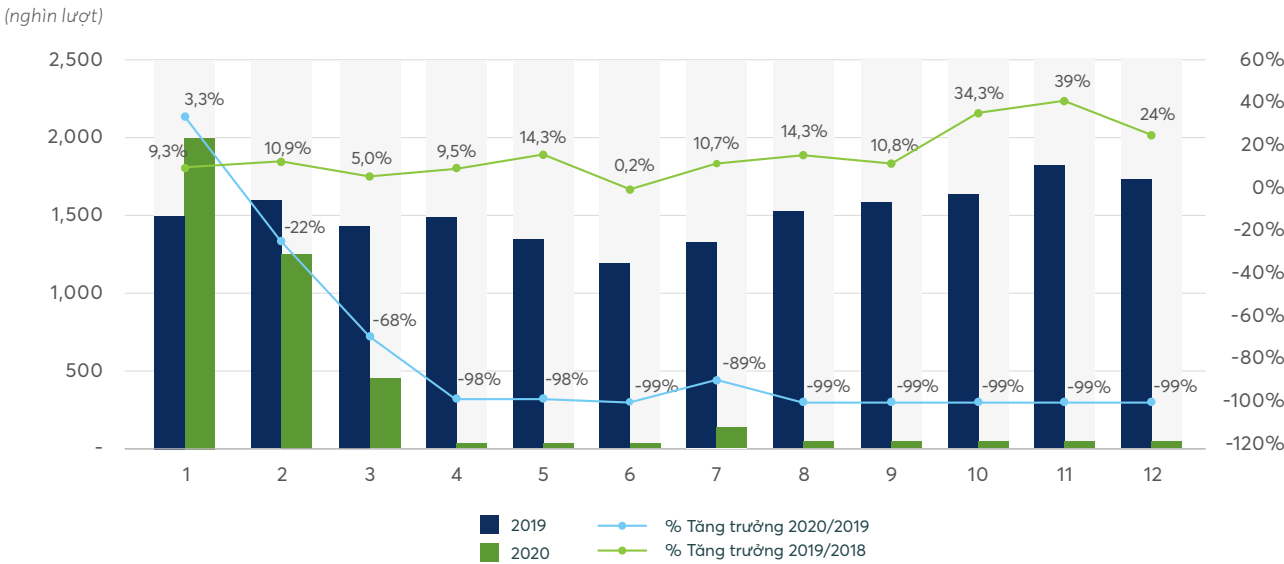


KHÁCH DU LỊCH QUỐC TẾ



LƯỢT KHÁCH QUỐC TẾ THEO THÁNG

Nguồn: Tổng cục Thống kê, 2020



Ngành dịch vụ nói chung và ngành du lịch nói riêng đã trải qua năm 2020 khá vất vả. Khi đại dịch xảy ra, việc đóng cửa biên giới, không cho người nước ngoài nhập cảnh với mục đích du lịch đã làm giảm sệt 79% lượng khách du lịch quốc tế so với năm 2019. Việc không cấp visa cho khách du lịch nước ngoài bắt đầu từ cuối tháng 03/2020 và kéo dài tới hiện nay, cho dù trong năm qua có những khoảng thời gian dự kiến mở cửa; tuy nhiên việc đại dịch quay trở lại Việt Nam đã làm các nhà chức trách quan ngại. Việc thực sự mở cửa biên giới được dự kiến là triển khai vào năm 2021 và chỉ khi đại dịch được kiểm soát trên toàn cầu, đồng thời việc triển khai tiêm ngừa vaccine được phổ biến hơn.

Khi hiện tượng "trắng khách quốc tế" xảy ra, ngành du lịch đã và đang tập trung đẩy mạnh du lịch nội địa. Nhờ vào công tác phòng chống dịch của Việt Nam, du lịch nội địa đã góp phần duy trì hoạt động của ngành, hạn chế thấp nhất tổn hại cho đại dịch gây ra. Nhiều tỉnh tham gia cùng doanh nghiệp tổ chức những sự kiện và chương trình kích cầu du lịch nội địa đã làm bức tranh của ngành du lịch có điểm sáng trong năm 2020.

Doanh thu dịch vụ lưu trú và ăn uống và doanh thu lữ hành năm 2020 ước tính chỉ đạt 510 nghìn tỷ đồng và 18 nghìn tỷ đồng, bị sụt giảm khoảng 13% và 59,5% so với năm 2019. Ước tính thiệt hại cho ngành du lịch Việt Nam trong năm 2020 là khoảng 23 tỷ đô la Mỹ.

DỰ BÁO 2021

Kết quả điều tra xu hướng kinh doanh của các doanh nghiệp ngành công nghiệp chế biến, chế tạo cho thấy doanh nghiệp lạc quan về tình hình sản xuất kinh doanh trong quý I/2021 với 81% doanh nghiệp đánh giá sẽ ổn định và tốt hơn so với quý IV/2020.

Quỹ Tiền tệ Quốc tế (IMF) cho biết, kinh tế Việt Nam sẽ hồi phục trong năm 2021 với GDP đạt 7,0%, lạm phát ở mức 3,9%. Các tổ chức khác như ADB, World Bank cũng đưa ra những số liệu tăng trưởng GDP từ 6%-7% và lạm phát dưới 4% (bảng 1).

Khi dịch bệnh đã được kiểm soát trên toàn thế giới, khách du lịch quốc tế có thể tới Việt Nam nghỉ dưỡng, nền du lịch Việt Nam sẽ dần phục hồi khi mà trong năm 2020, Việt Nam nổi lên như một trong các nước chống dịch tiêu biểu của thế giới và dần trở thành điểm đến an toàn cho năm 2021.

BẢNG 1: DỰ BÁO MỘT SỐ CHỈ SỐ KINH TẾ VĨ MÔ CỦA VIỆT NAM NĂM 2020 VÀ 2021

Nguồn: ADB, IMF, WB, Citibank, Bộ KHĐT và Viện Đào tạo và Nghiên cứu BIDV

Tổ chức dự báo	Tăng trưởng GDP (%yoy)		Lạm phát (%yoy)		Thâm hụt ngân sách (%yoy)	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021
ADB (9/2020)	1,8	6,3	3,3	3,5	-	3,5
IMF (10/2020)	1,6	7,0	-	3,9	-	-
World Bank (10/2020)	2,5-3	6,7	3,7	3,9	-	-
Citibank (9/2020)	2	7	3,4	3,4	6,5	6
Chính phủ VN (10/2020)	2-3	6	<4	<4	-	-
Viện ĐT&NC BIDV (10/2020)	2,5	6,5-7	3,5-3,8	3,6-3,9	5,4	5



Khu nghỉ dưỡng Anantara Mui Ne Resort (Phan Thiết, Bình Thuận)

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TP.HCM 2020 VÀ MỘT SỐ DỰ BÁO 2021

THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở TP.HCM

Theo thông cáo báo chí của đơn vị nghiên cứu CBRE Việt Nam, nguồn cung căn hộ mới liên tục sụt giảm trong 5 năm gần đây và có mức thấp nhất vào năm 2020. Tổng cung căn hộ mở bán năm 2020 từ 21 dự án đạt hơn 17.200 căn, giảm 35% so với năm 2019. Hạng cao cấp (có giá từ 2.000-4.000 USD/m²) có 10 dự án, chiếm tỷ trọng nhiều nhất, lên tới 76% nguồn cung với hơn 13.000 căn, tăng 109% theo năm. Căn hộ hạng sang (trên 4.000 USD/m²) mở bán mới giảm 35% so với năm 2019. Hạng trung cấp (1.000 – 2.000 USD/m²) có nguồn cung sụt giảm tới 83% theo năm, chỉ có khoảng 3.000 căn. Đặc biệt không có dự án bình dân (giá dưới 1.000 USD/m²) nào mở bán mới năm 2020.

Hầu hết giá bán trung bình các hạng đều tăng từ 4-9% so với 2019 (bình dân, trung cấp: 4-5%), hạng sang tăng 9%, duy nhất có hạng cao cấp giảm nhẹ 1% theo năm, lý do là vì: Các dự án cao cấp mới được phát triển ở vùng ven có giá thấp hơn giá dự án cao cấp ở trung tâm.

Căn hộ cao cấp chiếm tới 76% thị phần nguồn cung mới nên chính hạng này cũng đạt được mức tiêu thụ rất lớn, chiếm 75% tổng tiêu thụ với doanh số gần 9.800 căn, tăng 51% theo năm; trong khi lượng tiêu thụ hạng sản phẩm khác đều sụt giảm so với năm ngoái vì số cung mới rất ít. Doanh số hạng cao cấp có gần 1.200 căn, giảm 17% theo năm, hạng trung cấp có gần 3.800 căn, giảm 81%.



CĂN HỘ CAO CẤP

THỊ PHẦN NGUỒN CUNG MỚI
chiếm **76%**

DOANH SỐ GẦN
9.800 căn

↑ 51% theo năm



GIÁ BÁN TRUNG BÌNH

ĐỀU TĂNG TỪ
4-9%
so với 2019
(Bình dân, trung cấp: 4-5%)

HẠNG SANG
↑ 9%

Loại hình nhà phố cũng có nguồn cung rất thấp, chỉ hơn 2.000 căn từ 8 dự án, giảm 33% so với năm 2019.

Một điều đáng lo ngại tại TP.HCM đó là từ 2015 đến 2020, tỷ trọng nguồn cung căn hộ bình dân giảm mạnh từ 35% chỉ còn 24%, trong khi đó phân khúc trung cấp tăng nhanh từ 34% lên 43% tổng cung. Theo Sở Xây dựng TP.HCM, để thị trường BĐS tiếp tục phát triển bền vững, cân bằng thì phân khúc căn hộ bình dân, giá vừa túi tiền của đại bộ phận khách hàng có nhu cầu phải giữ ở tỷ lệ cao, tiếp theo là phân khúc căn hộ trung cấp, còn phân khúc căn hộ cao cấp chiếm tỷ lệ nhỏ. Vì vậy, sắp tới TP.HCM sẽ có điều chỉnh lớn để giải quyết sự lệch pha cung – cầu này.

Một số khu vực như H.Nhà Bè, Q.Thủ Đức và TP. Thủ Đức có những dự án mới chào giá cao vọt, hơn từ 47-70% so với mặt bằng giá chung của khu vực.

THỊ TRƯỜNG TỈNH LÂN CẬN TP.HCM



Phối cảnh dự án Aqua-City (Biên Hòa, Đồng Nai)

Thị trường Đồng Nai năm 2020 vẫn có những chuyển biến tốt khi các dự án hạ tầng quy mô lớn liên tục xuất hiện những thông tin tiến độ tích cực. Một số dự án quy mô lớn như Swan City, Gem Sky World phát triển đa dạng các loại sản phẩm thay vì đơn thuần là đất nền như thời gian trước. Mức giá đất của các huyện tiếp giáp TP.HCM như Long Thành, Nhơn Trạch có xu hướng tăng theo giá khu vực TP. Thủ Đức, đặc biệt xuất hiện thông tin các dự án mới trên đảo Đại Phước và Nhơn Phước (H.Nhơn Trạch) có giá sản phẩm lên tới hàng chục tỷ/căn.

Bình Dương có 2 thành phố mới được thành lập là Dĩ An và Thuận An, là nơi chứng kiến tốc độ phát triển rất mạnh lên tới hàng nghìn căn của các dự án chung cư dọc quốc lộ 13. Với vị thế nằm tiếp giáp giữa TP.HCM và Bình Dương, các chủ đầu tư liên tục giới thiệu nhiều chung cư với mức giá trong khoảng 30-35 triệu đồng/m². Đây là một trong những phản ánh rõ nét sự thiếu hụt nguồn cung căn hộ giá vừa phải tại TP.HCM. Tuy nhiên tính pháp lý của các dự án khá lỏng lẻo gây lo ngại cho NĐT.

Long An là thị trường tiềm năng tuy nhiên vẫn cần những đòn bẩy hạ tầng quan trọng. Một vài chủ đầu tư lớn có ý định phát triển đại đô thị như Vingroup đã rút lui khỏi thị trường Bến Lức. Dự kiến, giai đoạn 2021-2025, Long An sẽ đầu tư xây dựng 8 công trình giao thông với tổng số vốn hơn 13.000 tỷ đồng. Trong đó, có nhiều công trình lớn, giữ vị trí quan trọng trong việc tạo sự kết nối từ các khu, cụm công nghiệp đến TP.HCM, cảng quốc tế Long An như đường Tân Tập - Long Hậu, đường Lương Hòa - Bình Chánh, trục động lực Đức Hòa...

UBND tỉnh Tây Ninh ban hành Bảng giá đất áp dụng giai đoạn 2020-2024. Theo đó, giá đất nhiều khu vực tăng đột biến, nhiều nơi tăng 300-600% so với mức giá năm 2019. Việc bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 tăng đột biến dự báo sẽ ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường đầu tư của không ít địa phương. Cùng với đó, giá thuê đất khu công nghiệp, giá đất nông nghiệp tăng cao cũng khiến doanh nghiệp khó triển khai các dự án như kế hoạch.



Dự án NovaHills Mũi Ne Resort Villas
(Phan Thiết, Bình Thuận)

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG

Theo số liệu thống kê từ đơn vị tư vấn DKRA, tổng nguồn cung toàn thị trường trong năm 2020 là 541 căn biệt thự đến từ 10 dự án, tương đương 21% so với năm 2019. Tỷ lệ tiêu thụ trong năm nay cũng chỉ đạt 44%, bằng 12% so với năm trước. Đây là mức sụt giảm thấp nhất trong vòng 5 năm qua. Giao dịch mới đến từ các nguồn cung mới khi mà dự án được triển khai bởi các chủ đầu tư uy tín và các dự án của các thương hiệu quốc tế.

Cũng theo báo cáo của đơn vị tư vấn DKRA, loại hình condotel trong năm 2020 có số lượng nguồn cung mới khoảng 525 căn, bằng 5% so với năm trước. Tỷ lệ tiêu thụ khoảng 65%,

sụt giảm 96% so với năm 2019. Thị trường tập trung nguồn cung nhiều nhất là Khánh Hòa, Đà Nẵng, Phú Quốc,... tuy nhiên trong năm 2020, các thị trường này gần như không ghi nhận dự án mới mở bán. Đối với các dự án mới mở bán, lượng giao dịch khá ổn định khi dự án có pháp lý minh bạch, chủ đầu tư uy tín và tiến độ xây dựng được đảm bảo.

Trong năm 2020, mặc dù có chịu sự ảnh hưởng từ dịch bệnh, thị trường vẫn đón nhận các dự án mới. Các dự án này vẫn có giao dịch đều đặn, điều này thấy được nhu cầu của thị trường nghỉ dưỡng nếu các dự án hoàn thành pháp lý, vị trí dễ tiếp cận và giá bán hợp lý.

DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 2021

Mới đây, Sở Xây dựng TP.HCM có văn bản gửi UBND TP về việc phê duyệt đề án xây dựng Chương trình phát triển nhà ở TP.HCM giai đoạn 2021-2030. Với nhà ở thương mại, giai đoạn 2021-2030 dự kiến phát triển 45,2 triệu m² sàn. Trong đó, năm 2021-2025 dự kiến phát triển 19,7 triệu m² sàn, năm 2026-2030 phát triển 25,5 triệu m² sàn.

Theo CBRE Việt Nam, thị trường TP.HCM sẽ đón nhận nguồn cung mới tương đương năm 2020 ở mức 17.300 căn (2021) và có khoảng 21.800 căn hộ mới chào bán năm 2022, với mức giá tăng từ 2%-7% từ trung cấp cho tới hạng sang.

Tiếp tục thiếu vắng nguồn cung căn hộ hạng bình dân sẽ tạo động cơ cho các chủ đầu tư phát triển mở rộng ra các tỉnh ven TP.HCM để tận dụng quỹ đất lớn, giá trị đầu tư vừa phải, cung cấp cho thị trường.

Dự kiến tới năm 2021, dự kiến nguồn cung BĐS Đô thị Du lịch nghỉ dưỡng có thể khởi sắc nhưng chưa thể phục hồi mạnh mẽ như tổng nguồn cung mới trước năm 2019. Ngoài ra, việc dịch chuyển chương trình ủy thác cho thuê từ cam kết lợi nhuận sang chia sẻ lợi nhuận sẽ khá rõ rệt hơn trong tương lai gần.



GIẢI ĐOẠN 2021 - 2030

45,2 triệu m² sàn

GIẢI ĐOẠN 2026 - 2030

25,5 triệu m² sàn

GIẢI ĐOẠN 2021 - 2025

19,7 triệu m² sàn

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN 2020-2025

Năm 2020, ở giai đoạn nhiều thử thách, Novaland tiếp tục triển khai Chiến lược Giai đoạn 2 - tập trung vào chuyên môn chính là "Đầu tư và Phát triển BĐS".

Từ các Khu đô thị đồng bộ hoàn chỉnh, các Tổ hợp BĐS du lịch - nghỉ dưỡng - giải trí mang tầm quốc tế, Novaland cùng các thành viên khác của Nova Group là Nova Service Group và Nova Consumer Group từng bước hoàn thiện hệ sinh thái dịch vụ tiện ích, nhằm kiến tạo những khu đô thị đáng sống, những điểm đến du lịch tuyệt hảo, góp phần ghi dấu ấn của Việt Nam trên bản đồ du lịch thế giới.

Đồng thời, trước những thách thức cũng như cơ hội mà Việt Nam đang đón nhận từ sau khi đại dịch COVID-19 bùng phát, Novaland đã và đang nhanh chóng kích hoạt kịch bản ứng phó, qua đó bình ổn hoạt động kinh doanh, vận hành CT và tại các công trường.

LỘ TRÌNH CHIẾN LƯỢC

GIAI ĐOẠN 1

2007-2017

Tập trung phát triển sản phẩm BĐS nhà ở tại TP.HCM.



GIAI ĐOẠN 2

2018-2025

Tiếp tục tập trung vào thị trường BĐS Trung tâm tại TP.HCM, phát triển BĐS Khu đô thị Vệ tinh và BĐS Đô thị Du lịch.

Phát triển dịch vụ giá trị gia tăng và hệ sinh thái phục vụ cộng đồng dân cư của Novaland.



(*) Các dự án điển hình
(**) Nhóm CT quan hệ chiến lược liên quan

CHIẾN LƯỢC SẢN PHẨM TRỌNG TÂM

Novaland chủ động và linh hoạt điều chỉnh kế hoạch kinh doanh theo tình hình thị trường, đưa ra các dòng sản phẩm với gói tài chính phù hợp, đáp ứng đúng nhu cầu và khả năng chi trả của khách hàng.

CHIẾN LƯỢC SẢN PHẨM

**LUÔN LUÔN HƯỚNG ĐẾN THỊ HIỆU CỦA THỊ TRƯỜNG
ĐỂ CAO TÍNH KHẢ MẠI VÀ TÍNH KẾT NỐI CỦA SẢN PHẨM**

BDS ĐÔ THỊ TRUNG TÂM



Phối cảnh dự án The Grand Manhattan (Q.1, TP.HCM)

Tập trung vào phân khúc trung cao cấp, lựa chọn các khu vực trọng điểm của TP.HCM, sản phẩm đa dạng, chất lượng tốt, đa tiện ích.

LOẠI HÌNH SẢN PHẨM

- Khu phức hợp: Căn hộ - văn phòng - Thương mại dịch vụ
- Khu nhà thấp tầng: Biệt thự, nhà phố, nhà phố thương mại

BDS ĐÔ THỊ VỆ TINH



Phối cảnh Đường dạo xuyên tâm - Aqua City (Biên Hòa, Đồng Nai)

Khu đô thị đồng bộ, hoàn chỉnh và theo đuổi các tiêu chuẩn "thân thiện môi trường" về quy hoạch, kiến trúc, môi sinh.

LOẠI HÌNH SẢN PHẨM:

- Biệt thự, nhà phố, nhà phố thương mại
- Khu Thương mại - Dịch vụ



BDS ĐÔ THỊ DU LỊCH



Phối cảnh Shophouse - NovaWorld Phan Thiet (Phan Thiết, Bình Thuận)

Kiến tạo điểm đến và phong cách sống. Phát triển dự án quy mô lớn tại những tỉnh thành giàu tiềm năng du lịch, hạ tầng phát triển, kết nối thuận tiện.

LOẠI HÌNH SẢN PHẨM

- Khu thương mại - Dịch vụ
- Khách sạn và Resort
- Second home (biệt thự, nhà phố, căn hộ du lịch, nhà phố thương mại,...)
- Dòng sản phẩm dành cho người cao tuổi: Khu nghỉ dưỡng hưu trí đẳng cấp khu vực và những sản phẩm khác

BDS CÔNG NGHIỆP



Tập trung nghiên cứu và phát triển các cụm Khu công nghiệp ở các tỉnh thành như Bà Rịa - Vũng Tàu, Đồng Nai, Long An,...

CHƯƠNG 3

QUẢN TRỊ
DOANH NGHIỆP

Phối cảnh Bến du thuyền Phân khu Habana Island - NovaWorld Ho Tram (Bà Rịa - Vũng Tàu)

TỔNG QUAN VỀ QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

TỔNG QUAN HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ CÔNG TY TRONG NĂM 2020, ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2021



Quản trị công ty ("QTCT") bao gồm hệ thống các nguyên tắc, luật lệ, chính sách nhằm định hướng hoạt động, vận hành và kiểm soát doanh nghiệp trên 05 khía cạnh: Đảm bảo cơ cấu quản trị hợp lý; Đảm bảo hiệu quả hoạt động của HĐQT, Ban kiểm soát; Đảm bảo quyền lợi của Cổ đông và những người có liên quan; Đảm bảo đối xử công bằng giữa các Cổ đông; Công khai minh bạch mọi hoạt động của CT. QTCT hiệu quả giúp thúc đẩy hoạt động và nâng cao hiệu quả sản xuất - kinh doanh, hoạt động điều hành CT được minh bạch, các NDT được giảm thiểu rủi ro và được đối xử công bằng, là nền tảng cho năng lực cạnh tranh và danh tiếng của doanh nghiệp, từ đó thuận lợi trong việc tiếp cận thị trường vốn, phát triển thị trường tài chính và thúc đẩy tăng trưởng kinh tế.

Năm 2020 là một năm đầy thử thách, trong tình hình dịch bệnh diễn biến phức tạp, trong bối cảnh kinh tế vĩ mô và vĩ mô có nhiều thay đổi, nhưng Novaland đã đề ra những biện pháp quyết liệt để ứng phó, để thích nghi. Novaland luôn không ngừng cải thiện những hạn chế trong công tác QTCT từ những năm trước, cập nhật các quy chế, quy định nội bộ theo Pháp luật Việt Nam và các thông lệ quốc tế để giúp QTCT hiệu quả hơn nữa.

Cơ cấu tổ chức của Novaland được thực hiện theo quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 134 Luật Doanh nghiệp 2014, theo đó ĐHĐCĐ là cơ quan có thẩm quyền quyết định cao nhất tại CT đối với những vấn đề quy định tại Điều lệ CT, Quy chế QTCT và pháp luật hiện hành. HĐQT là cơ quan quản lý CT, chịu trách nhiệm chỉ đạo, xây dựng chiến lược và thực hiện các quyền, nghĩa vụ không thuộc phạm vi thẩm quyền của ĐHĐCĐ.



TRONG NĂM 2020,
06
SỐ LƯỢNG
THÀNH VIÊN HĐQT

HĐQT có nghĩa vụ triển khai các Nghị quyết của ĐHĐCĐ, giám sát hoạt động kinh doanh của CT thông qua Ban TGD và các Tiểu ban hỗ trợ cho HĐQT. Các tiểu ban trực thuộc HĐQT bao gồm TBKT, Tiểu ban CSPT, Tiểu ban Nhân sự và Tiểu ban Lương thưởng.

Trong năm 2020, Novaland đã thay đổi cơ cấu thành viên của HĐQT bằng cách bầu bổ sung thêm 01 Thành viên độc lập HĐQT, nâng tổng số Thành viên HĐQT từ 05 Thành viên lên 06 Thành viên. Tiếp theo đó, Novaland lại tiếp tục bổ nhiệm 01 Thành viên độc lập HĐQT để thay thế cho Thành viên đã có đơn từ nhiệm vào tháng 07/2020. Số lượng Thành viên độc lập HĐQT cũng tăng từ 02/05 vào năm 2019 lên thành 03/06 vào năm 2020, cao hơn tỷ lệ yêu cầu của Nghị định 71/2017-NĐ-CP hướng dẫn về QTCT áp dụng đối với CT đại chúng, góp phần đảm bảo tính khách quan,



TRONG NĂM 2020,
03/06
SỐ LƯỢNG THÀNH VIÊN
ĐỘC LẬP HĐQT

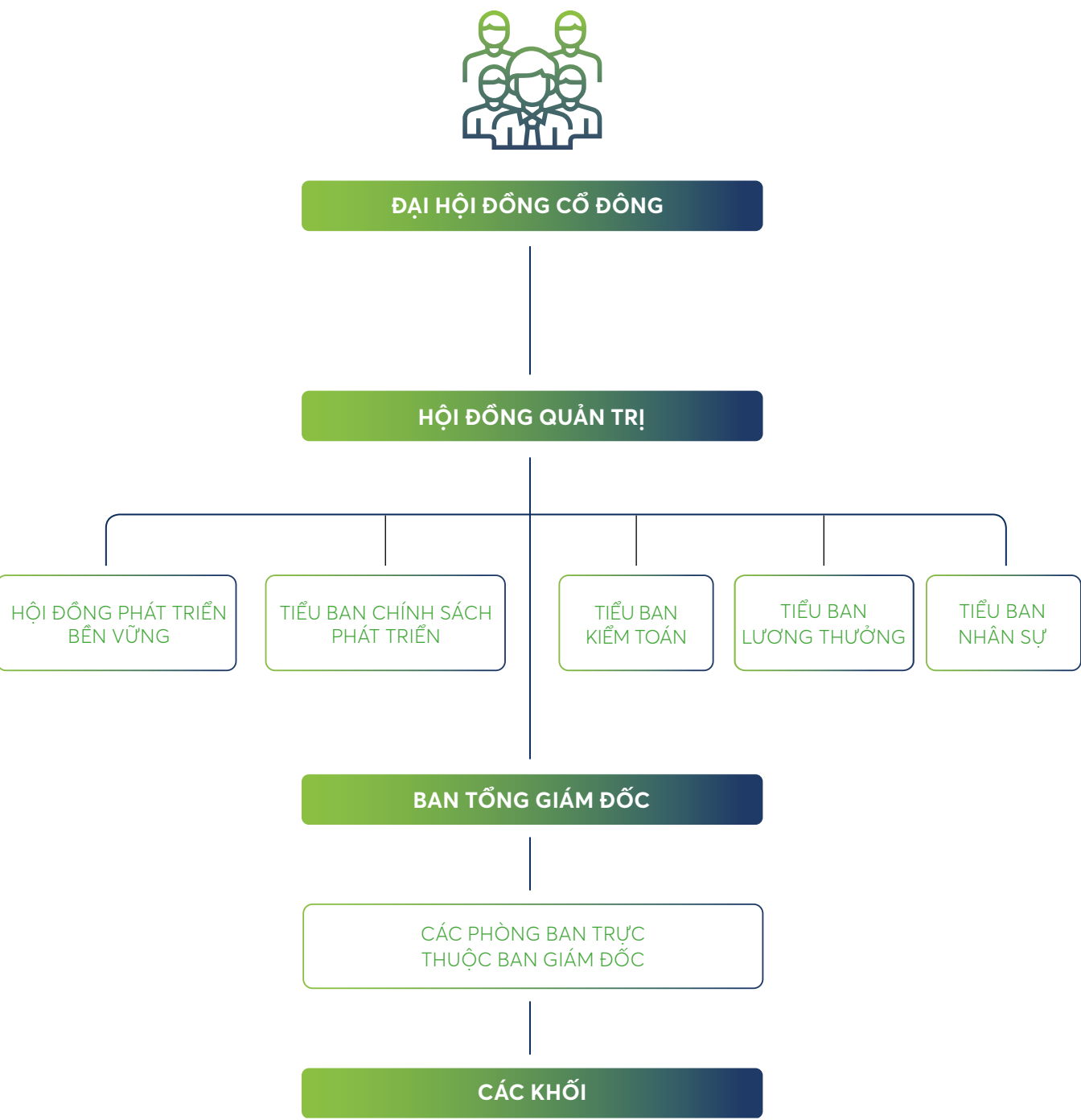
công bằng, ngăn ngừa các xung đột lợi ích và đảm bảo quyền lợi của Cổ đông đối với các quyết định của HĐQT việc tăng sự đa dạng trong cơ cấu HĐQT cũng góp phần mang lại góc nhìn đa chiều trong các vấn đề, nâng cao chất lượng ra quyết định của HĐQT, do đó, các tiêu chí về chuyên môn, kinh nghiệm, bình đẳng giới và các yêu cầu khác của pháp luật đối với thành viên HĐQT được CT chú trọng thực hiện khi tiến hành thay đổi, bổ nhiệm mới thành viên HĐQT.

Novaland cũng duy trì hai (02) vị trí Người phụ trách QTCT để hỗ trợ HĐQT trong việc thực thi hiệu quả vai trò và trách nhiệm của mình trong các hoạt động như chuẩn bị các cuộc họp HĐQT, đảm bảo các Nghị quyết HĐQT phù hợp với quy định pháp luật, hỗ trợ thành viên HĐQT trong việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao.

Trong năm 2021, định hướng QTCT được Novaland chú trọng ở các nội dung như:

- Duy trì một HĐQT chuyên nghiệp, khách quan, hoạt động hiệu quả và đa dạng trong cơ cấu thành viên: HĐQT cần làm việc vì quyền lợi tối cao của các Cổ đông, tôn trọng và bảo vệ quyền và lợi ích của Cổ đông cũng như những người có liên quan, không ngừng nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ của các Thành viên HĐQT;
- Xây dựng và hoàn thiện các Quy chế, Quy trình hoạt động của HĐQT và của từng Tiểu ban trực thuộc HĐQT;
- Siết chặt hệ thống kiểm soát nội bộ và khung QLRR một cách hiệu quả để đảm bảo mọi hoạt động kinh doanh, phát triển doanh nghiệp đều theo đúng định hướng, kế hoạch, quy chế và văn hóa doanh nghiệp;
- Minh bạch và kịp thời trong các hoạt động CBTT: Củng cố và hoàn thiện các hoạt động CBTT đảm bảo tiêu chí minh bạch, kịp thời, dễ tiếp cận đối với Cổ đông trong và ngoài nước.

SƠ ĐỒ VỀ
QUẢN TRỊ CÔNG TY



Tòa nhà Văn phòng Novaland (Q.1, TP.HCM)

GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Ông **BÙI THÀNH NHƠN**
Chủ tịch HĐQT
Ngày đầu tiên được bổ nhiệm
Chủ tịch HĐQT: 10/10/2007

Trình độ chuyên môn

- Cử nhân Nông nghiệp
- Tốt nghiệp Executive MBA, HSB-TUCK, Đại học Dartmouth, Hoa Kỳ

Quá trình công tác

- **1992 - 2007:** Chủ tịch Hội đồng thành viên CT TNHH Thương Mại Thành Nhơn
- **2007 đến nay:** Chủ tịch HĐQT CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

Nhiệm vụ chính tại Tập đoàn Novaland:

- Quản trị chiến lược
- Tổ chức, giám sát quá trình thực hiện, triển khai các Nghị quyết ĐHĐCĐ, HĐQT

Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT mẹ): CTCP Diamond Properties, CTCP Novagroup, CTCP Đầu tư Phát triển NSQ

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland:
216.841.837 cổ phần chiếm 21,986%



Ông **BÙI XUÂN HUY**
Thành viên HĐQT kiêm
Tổng Giám đốc
Ngày đầu tiên được bổ nhiệm
Phó TGD: 01/12/2015
Ngày đầu tiên được bổ nhiệm
Thành viên HĐQT: 11/05/2017
Ngày đầu tiên được bổ nhiệm
TGD: 08/09/2017

Trình độ chuyên môn

- Kỹ sư Xây dựng và Quản lý Công nghiệp tại Đại học Bách Khoa TP.HCM
- Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh quốc tế (DAS/EMBA), Đại học North-Western Thụy Sĩ liên kết với FSB

Quá trình công tác

- **2000 - 2007:** Giám đốc Xây dựng, Giám đốc Khối Quản lý Dự án CT Tư vấn HBP
- **2007 - 2012:** Giám đốc Khối Quản lý Dự án CT Meinhardt Việt Nam
- **2012 - 2015:** Giám đốc Khối Phát triển Dự án CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- **2015 - 5/2017:** Phó TGD CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- **05/2017 - 09/2017:** Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- **09/2017 đến nay:** Thành viên HĐQT kiêm TGD CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

Nhiệm vụ chính tại Tập đoàn Novaland:

- Tham gia hoạch định chiến lược kiêm điều hành, chỉ đạo toàn bộ các hoạt động của Tập đoàn, triển khai thực hiện các nhiệm vụ tại Tiểu ban Nhân sự, Tiểu ban Lương thưởng, Tiểu ban CSPT, và thực hiện trách nhiệm của TGD theo quy định tại Điều lệ CT và các nhiệm vụ được HĐQT ủy quyền

Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT mẹ): Không

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland:
37.424.670 cổ phiếu chiếm 3,795%



Bà **HOÀNG THU CHÂU**
Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD
Ngày đầu tiên được bổ nhiệm
Phó TGD: 03/12/2012
Ngày đầu tiên được bổ nhiệm
Thành viên HĐQT: 11/11/2016

Trình độ chuyên môn

- Cử nhân Kế toán
- Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh (DAS/EMBA), Đại học North-Western Thụy Sĩ phối hợp với FSB

Quá trình công tác

- **2003 - 2010:** Kế toán trưởng tại CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- **2010 - 2012:** Kế toán trưởng tại CTCP Đầu tư No Va
- **2012 - 11/2016:** Phó TGD CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- **11/2016 đến nay:** Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

Nhiệm vụ chính tại Tập đoàn Novaland:

- Tham gia hoạch định chiến lược, điều hành các hoạt động và triển khai thực hiện chiến lược của ĐHĐCĐ, HĐQT và các nhiệm vụ của Tiểu ban CSPT

Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT mẹ): Không

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland:
2.891.216 cổ phần chiếm 0,293%



Ông **PHẠM TIẾN VÂN**
Thành viên độc lập HĐQT
Ngày đầu tiên được bổ nhiệm
Thành viên độc lập HĐQT:
26/04/2019

Trình độ chuyên môn

- Cử nhân Đại học Tổng hợp Kim Nhật Thành, Triều Tiên

Quá trình công tác

- **2004 - 2010:** Vụ trưởng Bộ Ngoại giao Việt Nam, Đại sứ đặc mệnh toàn quyền Việt Nam tại Hàn Quốc
- **2010 - 2013:** Cố vấn tại Tập đoàn Sân Golf và Khách sạn Hàn Quốc Charmvit
- **2010 - 2015:** Cố vấn tại CT Xây dựng Posco E&C, Hàn Quốc
- **2010 - 2017:** Cố vấn tại Tập đoàn AIC, Việt Nam
- **2010 đến nay:** Phó Chủ tịch Trung ương Hội hữu nghị Việt Nam – Hàn Quốc, Phó Tổng biên tập Tạp chí Viet Nam Golf Magazine
- **2013 - 2017:** Cố vấn tại Tập đoàn điện tử Samsung, Hàn Quốc
- **2018 - 2019:** Cố vấn Tập đoàn Siêu thị Thời trang APM, Hàn Quốc
- **04/2019 đến nay:** Thành viên độc lập HĐQT CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

Nhiệm vụ chính tại Tập đoàn Novaland:

- Quản trị chiến lược
- Giám sát và tổ chức thực hiện kiểm soát đối với việc quản lý điều hành CT
- Các nhiệm vụ của Tiểu ban CSPT, TBKT

Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT mẹ): Không

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland:
0%



Ông **LÊ QUỐC HÙNG**
Thành viên độc lập HĐQT
Ngày đầu tiên được bổ nhiệm
Thành viên độc lập HĐQT:
05/06/2020

Trình độ chuyên môn

- Thạc sỹ Ngoại giao và Quan hệ quốc tế

Quá trình công tác

- **07/1994 - 12/2000:** Phó Giám đốc Sở Ngoại vụ TP.HCM
- **01/2001 - 01/2008:** Giám đốc Sở Ngoại vụ TP.HCM và Thành ủy viên khóa VIII Ban Chấp hành Đảng bộ TP.HCM nhiệm kỳ 2005 – 2010.
- **01/2008 - 05/2011:** Tổng Lãnh sự Việt Nam tại San Francisco (Hợp chủng quốc Hoa Kỳ)
- **2013 - 2016:** Chủ tịch Hội hữu nghị Việt – Pháp TP.HCM
- **09/2014 - 12/2015:** Cố vấn của CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- **05/06/2020 đến nay:** Thành viên độc lập HĐQT CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

Nhiệm vụ chính tại Tập đoàn Novaland:

- Quản trị chiến lược
- Giám sát và tổ chức thực hiện kiểm soát đối với việc quản lý điều hành CT
- Các nhiệm vụ của TBKT, Tiểu ban Lương thưởng và Tiểu ban Nhân sự

Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT mẹ): Không

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland:
0%



Bà **NGUYỄN MỸ HẠNH**
Thành viên độc lập HĐQT
Ngày đầu tiên được bổ nhiệm
Thành viên độc lập HĐQT:
21/10/2020

Trình độ chuyên môn

- Thạc sỹ Quản lý công

Quá trình công tác

- **09/1998 - 04/2019:** Giám đốc Kiểm toán và Tư vấn QLRR tại CT TNHH PwC Việt Nam
- **01/2017 - 02/2019:** Giám đốc điều hành tại CT TNHH Dịch vụ An toàn Thông tin PwC Việt Nam
- **04/2019 - 07/2020:** Trưởng nhóm quản lý rủi ro và bảo hiểm tại Chi nhánh Tập đoàn Dầu khí Việt Nam – CT Điều hành Dầu khí Phú Quốc
- **10/2020 đến nay:** Thành viên độc lập HĐQT tại CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

Nhiệm vụ chính tại Tập đoàn Novaland:

- Quản trị chiến lược
- Giám sát và tổ chức thực hiện kiểm soát đối với việc quản lý điều hành CT
- Các nhiệm vụ của TBKT

Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT mẹ): Không

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland:
0%

GIỚI THIỆU BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



Ông **BUI XUÂN HUY**

**Tổng Giám đốc,
Thành viên HĐQT**

Ngày đầu tiên được bổ nhiệm
Phó TGD: 01/12/2015

Ngày đầu tiên được bổ nhiệm
Thành viên HĐQT: 11/05/2017

Ngày đầu tiên được bổ nhiệm
TGD: 08/09/2017

Trình độ chuyên môn

- Kỹ sư Xây dựng và Quản lý Công nghiệp tại Đại học Bách Khoa TP.HCM
- Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh quốc tế (DAS/EMBA), Đại học North-Western Thụy Sĩ phối hợp với FSB

Quá trình công tác

- **2000 - 2007:** Giám đốc Xây dựng, Giám đốc Khối Quản lý Dự án CT Tư vấn HBP
- **2007 - 2012:** Giám đốc Khối Quản lý Dự án tại CT Meinhardt Việt Nam
- **2012 - 2015:** Giám đốc Khối Phát triển Dự án CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- **2015 - 05/2017:** Phó TGD CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- **05/2017 - 09/2017:** Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- **09/2017 đến nay:** Thành viên HĐQT kiêm TGD CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

Nhiệm vụ chính tại Tập đoàn Novaland:

- Tham gia hoạch định chiến lược kiêm điều hành, chỉ đạo toàn bộ các hoạt động của Tập đoàn, triển khai thực hiện các nhiệm vụ tại Tiểu ban Nhân sự, Tiểu ban Lương thưởng, Tiểu ban CSPT, và thực hiện trách nhiệm của TGD theo quy định tại Điều lệ CT và các nhiệm vụ được HĐQT ủy quyền

Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT mẹ): Không

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland:
37.424.670 cổ phiếu chiếm 3,795%



Bà **HOÀNG THU CHÂU**

**Phó Tổng Giám đốc
Thành viên HĐQT**

Ngày đầu tiên được bổ nhiệm
Phó TGD: 03/12/2012

Ngày đầu tiên được bổ nhiệm
Thành viên HĐQT: 11/11/2016

Trình độ chuyên môn

- Cử nhân Kế toán
- Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh (DAS/EMBA), Đại học North-Western Thụy Sĩ phối hợp với FSB

Quá trình công tác

- **2003 - 2010:** Kế toán trưởng tại CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- **2010 - 2012:** Kế toán trưởng tại CTCP Đầu tư No Va
- **2012 - 11/2016:** Phó TGD CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- **11/2016 đến nay:** Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

Nhiệm vụ chính tại Tập đoàn Novaland:

- Tham gia hoạch định chiến lược, điều hành các hoạt động và triển khai thực hiện chiến lược của ĐHDCT, HĐQT và các nhiệm vụ của Tiểu ban CSPT

Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT mẹ): Không

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Novaland:
2.891.216 cổ phần chiếm 0,293%



Phối cảnh dự án Victoria Village (TP. Thủ Đức)

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

A. ĐÁNH GIÁ CHUNG HOẠT ĐỘNG CÔNG TY

Trong năm 2020 đầy biến động cả về kinh tế và xã hội, các hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp tại Việt Nam bị ảnh hưởng bởi đại dịch COVID-19 và các đợt thiên tai, Novaland vẫn kiên định với chiến lược PTBV, tập trung phát triển, bám sát mục tiêu kinh doanh với nhiều hoạt động trọng điểm như sau:

GIỚI THIỆU CÁC DỰ ÁN TRỌNG ĐIỂM

Dự án Aqua City được xem như là một dự án trọng điểm luôn được Novaland chú trọng và ra mắt phân khu mới liên tục trong năm 2020. Tiếp đó, Novaland tiếp tục hoàn thiện theo tiến độ đối với các dự án The Grand Manhattan (Q.1, TP.HCM), dự án Soho Residence (Q.1, TP.HCM), dự án NovaWorld Mekong (ĐBSCL), dự án NovaWorld Phan Thiet (TP.Phan Thiết, Bình Thuận), dự án NovaHills Mui Ne Resort & Villas (TP.Phan Thiết, Bình Thuận), NovaWorld Ho Tram (Bà Rịa - Vũng Tàu)...

HỢP TÁC VỚI CÁC ĐƠN VỊ QUẢN LÝ UY TÍN QUỐC TẾ, TẠO HỆ SINH THÁI ĐỒNG BỘ, HOÀN THIÊN TIỆN ÍCH CHO CƯ DÂN VÀ KHÁCH DÙ LỊCH

Novaland chủ trương các dự án được phát triển phải đi kèm với chuỗi tiện ích và dịch vụ đẳng cấp phục vụ cho khách hàng. Để thực hiện được mục tiêu đó, trong năm 2020, Novaland đã tiến hành hợp tác với các đối tác quốc tế có uy tín như Tập đoàn MediVerbund AG (Tập đoàn y tế hàng đầu của Đức) trong lĩnh vực y tế, hợp tác với Tập đoàn khách sạn Minor, Tập đoàn quốc tế Accor (Tập đoàn quản lý khách sạn quốc tế nhiều kinh nghiệm) trong lĩnh vực phát triển và quản lý vận hành khách sạn,...

Ngoài chủ trương hợp tác với những đối tác có năng lực và kinh nghiệm trên thế giới, Novaland cũng chú trọng phát triển những tiện ích chăm sóc sức khỏe như hệ thống bệnh viện, thẩm mỹ viện, phòng khám, hệ thống chăm sóc sức khỏe cộng đồng chuẩn quốc tế để những dự án mà Novaland phát triển trở thành điểm đến chăm sóc sức khỏe, làm đẹp, nghỉ dưỡng đẳng cấp trong khu vực, từ đó khai thác tiềm năng du lịch của địa phương. Song song với sự phát triển của các dự án, Novaland cũng đã xây dựng mô hình hợp tác với Bệnh viện Đại học Y Hà Nội nhằm xây dựng Bệnh viện Phục hồi chức năng và Trung tâm Đào tạo tại Dự án NovaWorld Phan Thiet.

Novaland hợp tác với Viện Michael Dukakis và nhiều trí tuệ kiệt xuất trên thế giới, những chuyên gia từ Harvard, MIT,... để thành lập phân viện Michael Dukakis Việt Nam về AI (Trí tuệ nhân tạo), đưa NovaWorld Phan Thiet trở thành nơi hội tụ tinh hoa thế giới về sáng tạo và văn hóa trong kỷ nguyên AI.

CÁC HOẠT ĐỘNG CỘNG ĐỒNG

Trong năm 2020, dù còn đang gặp khó khăn với dịch bệnh COVID-19, tập thể CB-NV và Ban lãnh đạo Tập đoàn Novaland vẫn cùng chung tay đóng góp cho các hoạt động cộng đồng.

Vào mùa hạn mặn của các tỉnh miền Tây Nam bộ, Tập đoàn Novaland cũng lên phương án hỗ trợ cộng đồng và chính thức đầu tư xây dựng 200 giếng nước sạch để giúp người dân có nguồn nước cho trồng trọt và chăn nuôi. Ngoài ra, nhằm thực hiện Chương trình mục tiêu Quốc gia về giảm nghèo bền vững và tiếp tục hưởng ứng lời kêu gọi do Thủ tướng Chính phủ phát động **"Cả nước chung tay vì người nghèo - Không ai bị bỏ lại phía sau"**, Tập đoàn Novaland cũng đã ủng hộ 5 tỷ đồng đến Quỹ Vì người nghèo trực thuộc Ủy ban Trung ương MTTQVN.

Tập đoàn Novaland cũng đã trao tặng 1 tỷ đồng đến Hội khuyến học tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nhân dịp kỷ niệm 20 năm thành lập Hội khuyến học, góp phần giúp đỡ hàng trăm học sinh, sinh viên có nguy cơ bỏ học sẽ được tiếp tục đến trường, động viên ngành giáo dục những nơi còn nhiều khó khăn.

Bên cạnh các hoạt động nêu trên, Tập đoàn Novaland cũng đã triển khai các chương trình có tác động tốt, lâu dài cho cộng đồng và tập trung 4 lĩnh vực: An sinh xã hội, Sức khỏe, Giáo dục và Phát triển cộng đồng. Đến nay, kinh phí tài trợ cho các chương trình hoạt động vì cộng đồng đã hơn 400 tỷ đồng với hàng chục ngàn người thụ hưởng.

BỔ NHIỆM TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm 2020 là năm khó khăn đối với nền kinh tế toàn cầu và Việt Nam. Bên cạnh việc thị trường giảm mạnh về nhu cầu tiêu dùng, mua sắm và du lịch, các giao dịch BĐS cũng bị ảnh hưởng nặng nề, thị trường khó khăn hơn các năm trước đó. Tuy nhiên, với sự kiên định và bản lĩnh trước khó khăn, TGD đã điều hành hoạt động kinh doanh của Tập đoàn phát triển theo đúng chiến lược, tầm nhìn dài hạn của Tập đoàn, tiếp tục được HĐQT tín nhiệm trong vai trò TGD của Tập đoàn Novaland. Do đó, ngày 08/09/2020, HĐQT đã bỏ phiếu tán thành việc tiếp tục bổ nhiệm ông Bùi Xuân Huy giữ chức vụ TGD với nhiệm kỳ 03 năm theo quy định của Điều lệ CT.

CÁC GIẢI THƯỞNG, THÀNH TÍCH ĐẠT ĐƯỢC

Trong năm 2020, Tập đoàn Novaland hân hạnh đạt được những giải thưởng có uy tín trong nhiều lĩnh vực như:

- Góp mặt trong Top 50 Doanh nghiệp Việt có Thương hiệu nhà tuyển dụng hấp dẫn do CT chuyên về nhân sự Anphabe bình chọn.
- Top 1 CT BĐS tiêu biểu năm 2020 do Tạp chí Nhịp Cầu Đầu Tư bình chọn
- Vào tháng 7/2020, Tập đoàn Novaland cũng đạt được Giải thưởng Nhà phát triển BĐS của năm 2020 tại Lễ trao giải thưởng BĐS quốc tế - Dot Property Vietnam Awards 2020 và hạng mục giải thưởng Nhà phát triển BĐS có nhiều đóng góp trong hoạt động xây dựng và kiến tạo cộng đồng (Special Recognition Award for Building Community).
- Tập đoàn Novaland cũng đã được tạp chí HR Asia vinh danh là một trong những CT tại khu vực châu Á có môi trường làm việc tốt nhất năm 2020 (HR Asia Best Companies to work for in Asia 2020). Trước đó vào năm 2019, Novaland cũng vinh dự nhận được giải thưởng danh giá này.

KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HĐQT NĂM 2021

Trong năm 2021, HĐQT chỉ đạo tiếp tục đẩy mạnh việc triển khai Chiến lược phát triển Giai đoạn 2 của Tập đoàn gắn liền với mục tiêu PTBV với các dòng sản phẩm chủ lực như: BĐS Đô thị, BĐS Đô thị Du lịch, BĐS Công nghiệp.

HĐQT chỉ đạo tiếp tục triển khai rà soát các văn bản liên quan đến hoạt động QTCT, đảm bảo hoạt động QTCT tuân thủ các quy định pháp luật, chú trọng các hoạt động QLRR gắn liền với mục tiêu PTBV như QLRR hiệu quả, bảo đảm quyền lợi của Cổ đông trên cơ sở công bằng, hài hòa lợi ích của Cổ đông, CT và CBLQ.

ĐA DẠNG CƠ CẤU

Ngoài việc tuân thủ cơ cấu tối thiểu đối với HĐQT của CT niêm yết (tối thiểu 1/3 tổng số thành viên HĐQT là thành viên độc lập), ĐHĐCĐ thường niên 2020 của Tập đoàn đã thông qua việc tăng tỷ lệ thành viên độc lập HĐQT trong tổng số thành viên HĐQT lên 50%, tương đương với 3/6 thành viên HĐQT là thành viên độc lập HĐQT. HĐQT hiện tại của Tập đoàn được duy trì sự đa dạng cơ cấu (2/6 thành viên HĐQT là nữ), đảm bảo sự cân đối giữa các thành viên có kiến thức và kinh nghiệm về pháp luật, tài chính, lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.

HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG

Trong năm 2020, HĐQT đã tiến hành 115 cuộc họp với sự tham gia của các thành viên HĐQT, kịp thời đưa ra các quyết định đúng đắn, giải quyết các vấn đề liên quan đến hoạt động kinh doanh của Tập đoàn thuộc phạm vi, thẩm quyền quyết định của HĐQT theo quy định của pháp luật doanh nghiệp, Điều lệ CT và Quy chế QTCT.

Ngoài ra, Tập đoàn cũng tiến hành rà soát, sửa đổi và ban hành Điều lệ CT và Quy chế QTCT nhằm đảm bảo tính ổn định, phù hợp với quy định về quản trị tập đoàn tại Việt Nam, đồng thời tham khảo các nguyên tắc quản trị theo thông lệ tốt trên thế giới.

Để đáp ứng yêu cầu của quá trình triển khai các hoạt động kinh doanh và đảm bảo nguồn lực phát triển dự án, HĐQT đã phê chuẩn các giao dịch huy động vốn thông qua kênh phát hành trái phiếu doanh nghiệp bên cạnh việc huy động vốn từ các ngân hàng, tổ chức tài chính và triển khai thành công đợt tăng vốn điều lệ từ 9.695 tỷ đồng lên thành 9.863 tỷ đồng thông qua việc phát hành CPPT để chuyển đổi CPUĐ cổ tức chuyển đổi, phát hành CPPT để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi, phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động nhằm tạo sự gắn kết cho nhân viên cùng góp sức vào sự phát triển vững mạnh của Tập đoàn.

Bên cạnh đó, nhằm triển khai cụ thể chiến lược phát triển Giai đoạn 2, Tập đoàn đã tiến hành đăng ký bổ sung ngành nghề kinh doanh liên quan đến dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí, hoạt động văn hóa nghệ thuật và dịch vụ vận tải hành khách. Song song đó là các hoạt động, đẩy mạnh giới thiệu các dự án BĐS du lịch nghỉ dưỡng mà Tập đoàn đang phát triển và tiến hành hợp tác với các doanh nghiệp, tổ chức uy tín trên thế giới, tạo hệ sinh thái hoàn thiện cho các sản phẩm và dịch vụ tiện ích của Tập đoàn.



PHỐI HỢP CÙNG BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ TIỂU BAN KIỂM TOÁN

Với Ban Tổng Giám đốc

Trong năm qua, HĐQT chỉ đạo Ban TGD triển khai thành công ĐHCĐ thường niên 2020, trình ĐHCĐ thông qua các kế hoạch kinh doanh, triển khai chiến lược Giai đoạn 2 của Tập đoàn cũng như thông qua kế hoạch tăng vốn thông qua các hoạt động phát hành cổ phần để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi, phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động.

HĐQT thực hiện việc giám sát, rà soát Ban TGD trong hoạt động kinh doanh, đảm bảo theo đúng định hướng chiến lược được hoạch định bởi HĐQT và ĐHCĐ nhằm mục đích hoàn thành các kế hoạch đề ra. HĐQT duy trì hoạt động giám sát hoạt động điều hành của Ban TGD thông qua hoạt động báo cáo định kỳ. Ngoài ra, các vấn đề bất thường, ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tập đoàn đã được Ban TGD báo cáo nhanh chóng, giúp HĐQT kịp thời chỉ đạo, đảm bảo ổn định hoạt động của Tập đoàn.

Với Tiểu ban Kiểm toán

Ngày 27/04/2017, ĐHCĐ của CT đã thông qua việc lựa chọn áp dụng mô hình quản trị không có BKS, có TBKT trực thuộc HĐQT và thành viên độc lập HĐQT.

TBKT được HĐQT thành lập ngày 26/06/2017 để hỗ trợ HĐQT thực hiện chức năng giám sát tính trung thực các BCTC của CT, tuân thủ các quy định pháp luật của CT, năng lực và tính độc lập của kiểm toán độc lập, năng lực và tính hiệu quả của KTNB, hiệu quả hoạt động của QLRR và hệ thống kiểm soát nội bộ.

Ngoài ra, nhằm tăng cường tính độc lập, hiệu quả trong việc hỗ trợ HĐQT thực hiện các chức năng giám sát của mình, HĐQT đã tiến hành bổ nhiệm 03 thành viên độc lập HĐQT giữ vị trí trưởng TBKT và thành viên của TBKT. Các hoạt động tiêu biểu trong năm 2020 của TBKT tham khảo trong phần báo cáo của TBKT.

ĐẢM BẢO QUYỀN LỢI CỦA CỔ ĐÔNG VÀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Tập đoàn luôn chú trọng đảm bảo tuân thủ các hoạt động QTCT theo quy định của pháp luật, hướng đến các chuẩn mực, thông lệ tốt về QTCT và bảo đảm những quyền cơ bản của Cổ đông được thực hiện tại doanh nghiệp. Theo các nguyên tắc và tiêu chí QTCT tốt, những quyền này bao gồm: Quyền được sở hữu, đăng ký, chuyển nhượng cổ phiếu; Quyền được CT cung cấp các thông tin phù hợp, đặc biệt là về những giao dịch lớn có ảnh hưởng đến CT; Quyền được tham gia, bỏ phiếu tại các ĐHCĐ; Quyền được bầu chọn, bãi nhiệm thành viên HĐQT; Quyền được chia lợi nhuận từ CT. Đáp ứng thông lệ tốt trong QTCT, Tập đoàn đã xây dựng các quy định trong Điều lệ CT và Quy chế Quản trị nhằm đảm bảo quyền lợi và đối xử công bằng, bình đẳng với mọi Cổ đông, kể cả Cổ đông thiểu số và Cổ đông nước ngoài. Cơ chế bảo vệ quyền lợi Cổ đông thể hiện ở các quy định cụ thể như:

- Quyền được đối xử công bằng: Mỗi cổ phần của cùng một loại đều tạo cho Cổ đông sở hữu các quyền, nghĩa vụ và lợi ích ngang nhau.
- Cổ đông được tham dự và thực hiện quyền biểu quyết trực tiếp hoặc thông qua đại diện theo ủy quyền hoặc thực hiện việc bỏ phiếu từ xa. Quy định này góp phần đảm bảo tất cả Cổ đông đều được tham gia biểu quyết các vấn đề liên quan đến hoạt động Tập Đoàn.
- Quyền được nắm bắt những thông tin về CT một cách đầy đủ: đây là một trong những quyền cơ bản và quan trọng của Cổ đông, giúp Cổ đông có cơ sở thực hiện các quyền cơ bản khác như quyền chuyển nhượng cổ phần, nhận cổ tức, quyền biểu quyết trong cuộc họp ĐHCĐ và quyền bầu, miễn nhiệm HĐQT của CT. Các quyền cơ bản này đã được quy định trong Điều lệ CT cũng như Quy chế Quản trị và thông qua các phương tiện công bố thông tin theo quy định của pháp luật.

CÔNG KHAI MINH BẠCH

Công bố thông tin (CBTT) đầy đủ và kịp thời là điều kiện tiên quyết giúp xây dựng lòng tin trong HĐQT, là cơ hội để doanh nghiệp giới thiệu đến công chúng, HĐQT, đặc biệt là các HĐQT nước ngoài. Với tinh thần thượng tôn pháp luật, Tập đoàn Novaland luôn chú trọng đến việc tuân thủ đầy đủ các quy định về CBTT theo quy định của pháp luật Việt Nam, hướng đến các chuẩn mực quốc tế cao hơn như Khuôn khổ QTCT của Tổ chức Hợp tác và Phát triển Kinh tế OECD và Quy tắc QTCT trên thẻ điểm QTCT khu vực ASEAN. Ngoài ra Tập đoàn luôn chủ động thực hiện việc CBTT bằng song ngữ đối với hầu hết các thông tin được công bố tại UBCKNN, HOSE và thông tin cũng được đăng tải đầy đủ trên Website của Tập đoàn để đảm bảo thông tin chia sẻ tới HĐQT trong nước, cũng như nước ngoài bình đẳng, kịp thời và đầy đủ.

Ngoài việc thực hiện các nghĩa vụ CBTT tại Việt Nam, Tập đoàn Novaland còn thực hiện việc CBTT tại Sở Giao dịch Chứng khoán Singapore (sàn SGX). Việc này được thực hiện do Novaland đã chính thức niêm yết trái phiếu chuyển đổi tại sàn SGX vào tháng 12/2018. Công tác trao đổi thông tin với Cổ đông và HĐQT luôn được Tập đoàn Novaland chú trọng thực hiện không chỉ theo quy định bắt buộc của UBCKNN và các Sở Giao dịch Chứng khoán mà còn được chủ động thực hiện thông qua các hoạt động đa dạng, bao gồm các sự kiện gặp gỡ đối tác HĐQT định kỳ, các hoạt động cập nhật tình hình kinh doanh và các hoạt động của Tập đoàn không định kỳ,... Ngoài ra, bộ phận Quan hệ HĐQT luôn đảm bảo các câu hỏi từ HĐQT, Cổ đông được giải đáp kịp thời, minh bạch và đầy đủ. Các hoạt động thiết thực này không chỉ thiết lập kênh thông tin hai chiều giữa HĐQT, Cổ đông, các bên liên quan và Tập đoàn Novaland; mà còn xây dựng thêm niềm tin, nâng cao uy tín của Tập đoàn tại cộng đồng HĐQT trong và ngoài nước.



B. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2020

KẾT QUẢ THỰC HIỆN CÁC NGHỊ QUYẾT CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG TRONG NĂM 2020

Tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên 2020, ĐHĐCĐ đã thông qua các nội dung quan trọng liên quan đến các chiến lược phát triển của Novaland và công tác QTDN. HĐQT và Ban TGDĐ đã tiến hành chỉ đạo, điều hành sát sao, cộng thêm nỗ lực của toàn thể cán bộ nhân viên của Tập đoàn nhằm thực hiện một cách hiệu quả nhất các Nghị quyết của ĐHĐCĐ. Cụ thể như sau:

01

Triển khai việc phát hành CPPT để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi quốc tế theo yêu cầu từ các Trái chủ. Trong năm 2020, Novaland đã thực hiện chuyển đổi thành công 29 trái phiếu song song với số lượng cổ phiếu phát hành là 2.201.390 cổ phiếu.

02

Phát hành thành công 14.543.110 CPPT theo chương trình ESOP 2020 và phân phối cho cán bộ nhân viên trong Tập đoàn.

03

Lựa chọn CT TNHH PwC – một trong bốn đơn vị kiểm toán đã được ĐHĐCĐ thông qua là đơn vị thực hiện kiểm toán các BCTC của Tập đoàn trong năm tài chính 2020.

04

Hoàn thành việc bổ sung ngành nghề đăng ký kinh doanh theo đúng định hướng chiến lược phát triển của Tập đoàn tại Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM và CBTT theo đúng quy định.

05

Doanh thu thuần và Lợi nhuận sau thuế đạt lần lượt 5.026.358.409.438 đồng và 3.906.501.579.676 đồng, hoàn thành kế hoạch lợi nhuận ĐHĐCĐ 2020 đã thông qua, tăng 15,4% so với kết quả đạt được năm 2019.

06

Ngoài khuôn khổ ĐHĐCĐ thường niên 2020, HĐQT cũng đã thực hiện công tác lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản để thông qua các phương án huy động vốn, bầu cử Thành viên độc lập HĐQT nhiệm kỳ 2016-2021 và quy chế tổ chức ĐHĐCĐ bằng phương thức trực tuyến.

TỔNG KẾT CÁC CUỘC HỌP, CÁC NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG VÀ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các cuộc họp Đại hội đồng Cổ đông

Căn cứ vào quy định của pháp luật doanh nghiệp, Điều lệ CT, Quy chế QTCT, trong năm 2020 Novaland đã tiến hành tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên để thông qua các nội dung quan trọng liên quan đến QTCT, kế hoạch kinh doanh và các nội dung quan trọng khác. Bên cạnh đó, nhằm đáp ứng kịp thời yêu cầu hoạt động, quyền lợi của Cổ đông, CT cũng đã tiến hành các hoạt động lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản. Các Nghị quyết ĐHĐCĐ đã được thông qua bao gồm:

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
I. Nghị quyết ĐHĐCĐ (thông qua bằng hình thức lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản): 08			
1	01/2020-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	18/03/2020	Thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu (từ nguồn thặng dư vốn cổ phần – Cổ phiếu thưởng)
2	02/2020-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	07/05/2020	Thông qua Quy chế tổ chức ĐHĐCĐ bằng hình thức trực tuyến
3	03/2020-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	18/05/2020	Thông qua Phương án chào bán và phát hành trái phiếu chuyển đổi tại nước ngoài
4	17/2020-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	15/09/2020	Thông qua Đơn từ nhiệm của Thành viên độc lập HĐQT và thông qua Quy chế bầu cử Thành viên độc lập HĐQT nhiệm kỳ 2016-2021
5	18/2020-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	15/09/2020	Thông qua Phương án phát hành cổ phiếu cho Cổ đông hiện hữu
6	19/2020-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	15/09/2020	Thông qua việc điều chỉnh Phương án chào bán và phát hành trái phiếu chuyển đổi tại nước ngoài
7	20/2020-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	15/09/2020	Thông qua việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Điều lệ CT, Quy chế Quản trị CT
8	21/2020-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	21/10/2020	Thông qua việc bầu bà Nguyễn Mỹ Hạnh làm Thành viên độc lập HĐQT nhiệm kỳ 2016-2021
II. Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2020: 13			
1	04/2020-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	05/06/2020	Thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2019
2	05/2020-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	05/06/2020	Thông qua BCTC riêng và hợp nhất năm 2019 đã được kiểm toán
3	06/2020-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	05/06/2020	Thông qua Phương án phân phối lợi nhuận năm 2019
4	07/2020-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	05/06/2020	Thông qua Kế hoạch kinh doanh năm 2020
5	08/2020-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	05/06/2020	Thông qua việc Trao quyền cho HĐQT lựa chọn CT Kiểm toán để thực hiện kiểm toán các BCTC trong năm tài chính 2020
6	09/2020-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	05/06/2020	Thông qua thù lao HĐQT năm 2019, đề xuất thù lao HĐQT năm 2020
7	10/2020-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	05/06/2020	Thông qua việc bổ sung ngành, nghề kinh doanh
8	11/2020-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	05/06/2020	Thông qua Điều lệ của CT
9	12/2020-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	05/06/2020	Thông qua Quy chế QTCT
10	13/2020-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	05/06/2020	Thông qua kế hoạch Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2020
11	14/2020-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	05/06/2020	Thông qua việc điều chỉnh Phương án phát hành cổ phần để chuyển đổi trái phiếu
12	15/2020-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	05/06/2020	Thông qua hình thức tổ chức ĐHĐCĐ tại nhiều địa điểm
13	16/2020-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG	05/06/2020	Thông qua việc thay đổi số lượng Thành viên HĐQT và bầu bổ sung 01 Thành viên độc lập HĐQT

Các cuộc họp của Hội đồng Quản trị

Trong năm 2020, các thành viên HĐQT đã thực hiện rất sát sao vai trò và nhiệm vụ của mình trong công tác xây dựng định hướng chiến lược phát triển, giám sát công việc kinh doanh và tổ chức triển khai Nghị quyết của ĐHĐCĐ. Để thực hiện các vai trò và nhiệm vụ đó, HĐQT đã tiến hành 115 cuộc họp, ban hành 183 Nghị quyết thông qua các chủ trương, chính sách quan trọng, cụ thể như sau:

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
I. Hoạt động QTCT, bổ nhiệm và bãi nhiệm cán bộ quản lý: 27			
1	02/2020-NQ.HĐQT-NVLG	22/01/2020	Thay đổi Người phụ trách QTCT
2	08/2020-NQ.HĐQT-NVLG	28/02/2020	Thông qua việc chốt ngày đăng ký cuối cùng để lập danh sách Cổ đông CT thực hiện quyền tham dự ĐHĐCĐ thường niên 2020
3	19/2020-NQ.HĐQT-NVLG	27/03/2020	Thay đổi Người phụ trách QTCT
4	20/2020-NQ.HĐQT-NVLG	30/03/2020	Thông qua việc gia hạn thời gian tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2020 và hủy bỏ ngày đăng ký cuối cùng để lập danh sách Cổ đông có quyền dự họp ĐHĐCĐ thường niên 2020 theo Nghị quyết của HĐQT số 08/2020-NQ.HĐQT-NVLG ngày 28/02/2020
5	21/2020-NQ.HĐQT-NVLG	30/03/2020	Thông qua việc chốt danh sách Cổ đông CT để thực hiện việc lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản Nội dung: Tổ chức họp ĐHĐCĐ bằng hình thức trực tuyến
6	30/2020-NQ.HĐQT-NVLG	21/04/2020	Thông qua việc chốt ngày đăng ký cuối cùng để lập danh sách Cổ đông CT thực hiện quyền tham dự ĐHĐCĐ thường niên 2020
7	31/2020-NQ.HĐQT-NVLG	23/04/2020	Thông qua các tài liệu gửi Cổ đông cho đợt lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản theo Nghị quyết HĐQT số 21/2020-NQ.HĐQT-NVLG ngày 30/03/2020
8	35/2020-NQ.HĐQT-NVLG	18/05/2020	Thông qua Dự thảo Chương trình họp ĐHĐCĐ thường niên 2020
9	36/2020-NQ.HĐQT-NVLG	18/05/2020	Thông qua các tài liệu cho cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên 2020
10	37/2020-NQ.HĐQT-NVLG	26/05/2020	Thông qua việc sửa đổi tài liệu cho cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên 2020
11	39/2020-NQ.HĐQT-NVLG	01/06/2020	Thông qua danh sách ứng viên được đề cử, ứng cử để bầu bổ sung vào vị trí Thành viên độc lập HĐQT nhiệm kỳ 2016-2021
12	40/2020-NQ.HĐQT-NVLG	12/06/2020	Thông qua thù lao HĐQT năm 2020
13	53/2020-NQ.HĐQT-NVLG	22/06/2020	Sửa đổi, bổ sung Điều lệ CT về ngành, nghề kinh doanh
14	54/2020-NQ.HĐQT-NVLG	22/06/2020	Thông qua cập nhật Sơ đồ tổ chức các Khối, Ban trực thuộc Ban TGD
15	73/2020-NQ.HĐQT-NVLG	30/07/2020	Thay đổi nhân sự Tiểu ban KTNB
16	74/2020-NQ.HĐQT-NVLG	30/07/2020	Thay đổi nhân sự Tiểu ban Nhân sự và Tiểu ban Lương thưởng
17	83/2020-NQ.HĐQT-NVLG	04/08/2020	Thông qua việc lựa chọn CT kiểm toán độc lập kiểm toán BCTC cho năm 2020
18	122/2020-NQ.HĐQT-NVLG	08/09/2020	Thông qua việc bổ nhiệm TGD CT

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
19	124/2020-NQ.HĐQT-NVLG	15/09/2020	Thông qua Danh sách ứng viên đề cử, ứng cử để bầu Thành viên độc lập HĐQT nhiệm kỳ 2016-2021
20	125/2020-NQ.HĐQT-NVLG	15/09/2020	Thông qua việc chốt ngày đăng ký cuối cùng lập danh sách Cổ đông thực hiện lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản Nội dung: Về việc bầu cử Thành viên độc lập HĐQT nhiệm kỳ 2016-2021
21	135/2020-NQ.HĐQT-NVLG	09/10/2020	Thông qua các tài liệu gửi Cổ đông trong đợt lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản theo Nghị quyết HĐQT số 125/2020-NQ.HĐQT-NVLG ngày 15/09/2020
22	154/2020-NQ.HĐQT-NVLG	04/11/2020	Thông qua việc thay đổi cơ cấu nhân sự Tiểu ban KTNB
23	155/2020-NQ.HĐQT-NVLG	04/11/2020	Thông qua việc thay đổi cơ cấu nhân sự Tiểu ban Nhân sự và Tiểu ban Lương thưởng
24	156/2020-NQ.HĐQT-NVLG	04/11/2020	Thông qua việc cập nhật sơ đồ tổ chức của các Khối/Ban trực thuộc Ban TGD
25	176/2020-NQ.HĐQT-NVLG	11/12/2020	Thông qua thù lao vị trí Thành viên độc lập HĐQT
26	181/2020-NQ.HĐQT-NVLG	17/12/2020	Thông qua việc thay đổi nhiệm vụ của Kế toán trưởng kiêm Giám đốc kiểm soát tài chính của CT
27	182/2020-NQ.HĐQT-NVLG	17/12/2020	Thông qua việc bổ nhiệm Kế toán trưởng của CT
II. Hoạt động đầu tư, góp vốn: 59			
1	09/2020-NQ.HĐQT-NVLG	05/03/2020	Phê duyệt phương án sử dụng vốn và thanh toán gốc lãi của khoản giải ngân 10 triệu Đô la Mỹ
2	12/2020-NQ.HĐQT-NVLG	12/03/2020	Trao quyền cho Chủ tịch HĐQT quyết định việc mua, bán tài sản của CT
3	14/2020-NQ.HĐQT-NVLG	12/03/2020	Thông qua việc đầu tư thêm vốn và cử người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn đầu tư tại CTCP Đầu tư BĐS Phong Điền
4	15/2020-NQ.HĐQT-NVLG	18/03/2020	Thông qua việc nhận chuyển nhượng cổ phần phổ thông và cử người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn đầu tư tại CTCP Đầu tư BĐS Phong Điền
5	16/2020-NQ.HĐQT-NVLG	18/03/2020	Thông qua việc đầu tư thêm vốn tại CT TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Nova Phúc Nguyên
6	17/2020-NQ.HĐQT-NVLG	18/03/2020	Cử người đại diện theo ủy quyền quản lý toàn bộ phần vốn góp của CT tại CT TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Nova Phúc Nguyên
7	24/2020-NQ.HĐQT-NVLG	31/03/2020	Thông qua việc chuyển nhượng toàn bộ CPPT thuộc sở hữu của CT tại CTCP Đầu tư BĐS Phong Điền
8	25/2020-NQ.HĐQT-NVLG	31/03/2020	Thông qua tổng giá chuyển nhượng toàn bộ CPPT thuộc sở hữu của CT tại CTCP Đầu tư BĐS Phong Điền
9	26/2020-NQ.HĐQT-NVLG	31/03/2020	Cử Người đại diện theo ủy quyền quản lý toàn bộ phần vốn góp tại CT TNHH Đầu tư Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn
10	38/2020-NQ.HĐQT-NVLG	26/05/2020	Thông qua việc đầu tư thêm vốn và cử người đại diện theo ủy quyền quản lý toàn bộ phần vốn góp tại CT TNHH ĐT&PT BĐS BĐS Nova Phúc Nguyên

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
11	48/2020-NQ.HĐQT-NVLG	12/06/2020	Thông qua việc đầu tư thêm vốn và cử người đại diện theo ủy quyền quản lý toàn bộ phần vốn góp tại CT TNHH BĐS Khải Hưng
12	49/2020-NQ.HĐQT-NVLG	12/06/2020	Thông qua việc nhận chuyển nhượng phần vốn góp tại CT TNHH Đầu tư BĐS Tân Kim Yến
13	50/2020-NQ.HĐQT-NVLG	12/06/2020	Thông qua giá chuyển nhượng phần vốn góp và cử người đại diện theo ủy quyền quản lý toàn bộ phần vốn góp tại CT TNHH Đầu tư BĐS Tân Kim Yến
14	56/2020-NQ.HĐQT-NVLG	23/06/2020	Thông qua việc điều chỉnh tổng giá trị phần vốn đầu tư vào CTCP Nova Hospitality
15	57/2020-NQ.HĐQT-NVLG	23/06/2020	Cử người đại diện theo ủy quyền quản lý toàn bộ phần vốn đầu tư tại CTCP Nova Hospitality
16	58/2020-NQ.HĐQT-NVLG	23/06/2020	Thông qua việc chuyển nhượng cổ phần thuộc sở hữu của CT tại CTCP Cảng Phú Định
17	59/2020-NQ.HĐQT-NVLG	23/06/2020	Thông qua giá chuyển nhượng cổ phần thuộc sở hữu của CT tại CTCP Cảng Phú Định
18	60/2020-NQ.HĐQT-NVLG	25/06/2020	Thông qua việc đầu tư thêm vốn của CT tại CT TNHH Đầu tư BĐS Tân Kim Yến
19	61/2020-NQ.HĐQT-NVLG	25/06/2020	Cử người đại diện theo ủy quyền quản lý toàn bộ phần vốn góp tại CT TNHH Đầu tư BĐS Tân Kim Yến
20	62/2020-NQ.HĐQT-NVLG	07/07/2020	Thông qua việc thành lập CT con trên cơ sở tách CT TNHH BĐS Bách Hợp
21	63/2020-NQ.HĐQT-NVLG	07/07/2020	Thông qua việc cử Người đại diện theo ủy quyền quản lý toàn bộ phần vốn góp tại CT TNHH BĐS Bách Hợp và CT TNHH Đầu tư Phát triển BĐS Phúc Thịnh
22	84/2020-NQ.HĐQT-NVLG	05/08/2020	Thông qua việc thành lập CT con (CT TNHH ĐT&PT BĐS An Phát)
23	85/2020-NQ.HĐQT-NVLG	05/08/2020	Cử Người đại diện theo ủy quyền quản lý toàn bộ phần vốn góp tại CT TNHH ĐT&PT BĐS An Phát
24	100/2020-NQ.HĐQT-NVLG	07/08/2020	Đầu tư thêm vốn tại CT TNHH ĐT&PT BĐS An Phát
25	101/2020-NQ.HĐQT-NVLG	07/08/2020	Cử Người đại diện theo ủy quyền quản lý toàn bộ phần vốn góp tại CT TNHH ĐT&PT BĐS An Phát
26	104/2020-NQ.HĐQT-NVLG	13/08/2020	Đầu tư thêm vốn tại CT TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal
27	105/2020-NQ.HĐQT-NVLG	13/08/2020	Cử Người đại diện theo ủy quyền quản lý toàn bộ phần vốn góp tại CT TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal
28	106/2020-NQ.HĐQT-NVLG	13/08/2020	Đầu tư thêm vốn và cử Người đại diện theo ủy quyền quản lý toàn bộ phần vốn góp tại CT TNHH BĐS Gia Đức
29	117/2020-NQ.HĐQT-NVLG	31/08/2020	Thông qua việc hủy bỏ chủ trương nhận chuyển nhượng dự án Aqua Dona (Tại xã Long Hưng, Thị xã Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai)
30	118/2020-NQ.HĐQT-NVLG	31/08/2020	Thông qua việc đầu tư thêm vốn vào CT TNHH Đầu tư và BĐS Tường Minh
31	119/2020-NQ.HĐQT-NVLG	31/08/2020	Cử Người đại diện theo ủy quyền quản lý toàn bộ phần vốn góp tại CT TNHH Đầu tư và BĐS Tường Minh

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
32	120/2020-NQ.HĐQT-NVLG	31/08/2020	Thông qua chủ trương đầu tư thêm vốn vào CT TNHH Đầu tư BĐS Tân Kim Yến
33	126/2020-NQ.HĐQT-NVLG	15/09/2020	Thông qua việc góp vốn để thành lập CT mới, cử Người đại diện theo ủy quyền quản lý toàn bộ số vốn góp tại CT mới thành lập (CTCP Nova Hồng Ngự)
34	136/2020-NQ.HĐQT-NVLG	09/10/2020	Thông qua việc đầu tư thêm vốn vào CT TNHH BĐS Gia Đức
35	137/2020-NQ.HĐQT-NVLG	09/10/2020	Thông qua việc đầu tư thêm vốn vào CT TNHH Đầu tư BĐS Tân Kim Yến
36	138/2020-NQ.HĐQT-NVLG	14/10/2020	Thông qua việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Mở rộng Bến khách ngang sông tại Phường Cái Khế, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ
37	139/2020-NQ.HĐQT-NVLG	14/10/2020	Thông qua Phương án đầu tư Khu đô thị Dịch vụ Thương mại cao cấp Cù Lao Phước Hưng – Phân khu 6 tại xã Tam Phước, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai
38	141/2020-NQ.HĐQT-NVLG	19/10/2020	Thông qua việc chuyển đổi loại hình và cử Người đại diện theo ủy quyền quản lý toàn bộ phần vốn góp tại CT TNHH Nova Nippon
39	142/2020-NQ.HĐQT-NVLG	19/10/2020	Thông qua việc đầu tư thêm vốn tại CT TNHH Nova Nippon
40	143/2020-NQ.HĐQT-NVLG	19/10/2020	Cử Người đại diện theo ủy quyền quản lý toàn bộ phần vốn góp tại CT TNHH Nova Nippon
41	144/2020-NQ.HĐQT-NVLG	19/10/2020	Thông qua việc đầu tư thêm vốn vào CT TNHH Đầu tư và BĐS Trường Minh
42	145/2020-NQ.HĐQT-NVLG	19/10/2020	Cử Người đại diện theo ủy quyền quản lý toàn bộ phần vốn góp tại CT TNHH Đầu tư và BĐS Trường Minh
43	148/2020-NQ.HĐQT-NVLG	21/10/2020	Thông qua Báo cáo của Người đại diện theo ủy quyền quản lý toàn bộ phần vốn góp tại CT TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal
44	149/2020-NQ.HĐQT-NVLG	21/10/2020	Thông qua việc đầu tư vốn để thành lập CTCP Giáo dục Phan Thị Nhé
45	150/2020-NQ.HĐQT-NVLG	26/10/2020	Thông qua việc đầu tư thêm vốn vào CT TNHH Nova Nippon
46	151/2020-NQ.HĐQT-NVLG	26/10/2020	Cử Người đại diện theo ủy quyền quản lý toàn bộ phần vốn góp tại CT TNHH Nova Nippon
47	152/2020-NQ.HĐQT-NVLG	28/10/2020	Thông qua việc sửa đổi tên CT được góp vốn thành lập mới theo Nghị quyết HĐQT số 149/2020-NQ.HĐQT-NVLG ngày 21/10/2020
48	158/2020-NQ.HĐQT-NVLG	04/11/2020	Thông qua chủ trương sáp nhập CTCP Đầu tư BĐS Vương Gia vào CT TNHH Nova Nippon
49	159/2020-NQ.HĐQT-NVLG	13/11/2020	Thông qua việc hủy bỏ giao dịch nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất
50	161/2020-NQ.HĐQT-NVLG	13/11/2020	Thông qua việc điều chỉnh Dự án Mở rộng bến khách ngang sông tại Phường Cái Khế, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ
51	164/2020-NQ.HĐQT-NVLG	16/11/2020	Thông qua chủ trương thoái vốn tại CT TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Sun City
52	165/2020-NQ.HĐQT-NVLG	16/11/2020	Thông qua giá chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp thuộc sở hữu của Novaland tại CT TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Sun City
53	166/2020-NQ.HĐQT-NVLG	16/11/2020	Thông qua chủ trương thoái vốn tại CT TNHH Nova Nippon

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
54	167/2020-NQ.HĐQT-NVLG	16/11/2020	Thông qua giá chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp thuộc sở hữu của Novaland tại CT TNHH Nova Nippon
55	169/2020-NQ.HĐQT-NVLG	18/11/2020	Thông qua chủ trương đầu tư thêm vốn vào CTCP Nova Hospitality
56	171/2020-NQ.HĐQT-NVLG	19/11/2020	Thông qua việc đầu tư thêm vốn và cử Người đại diện theo ủy quyền quản lý toàn bộ phần vốn góp tại CT TNHH Đầu tư và BĐS Trường Minh
57	172/2020-NQ.HĐQT-NVLG	23/11/2020	Thông qua việc điều chỉnh chủ trương thoái vốn tại CT TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Sun City
58	173/2020-NQ.HĐQT-NVLG	23/11/2020	Thông qua việc điều chỉnh chủ trương thoái vốn tại CT TNHH Nova Nippon
59	179/2020-NQ.HĐQT-NVLG	17/12/2020	Thông qua việc đầu tư vốn để thành lập CT mới và cử Người đại diện theo ủy quyền quản lý toàn bộ phần vốn đầu tư tại CT mới thành lập (CTCP Nova Education Group)
III. Huy động vốn, tăng VDL: 97			
1	01/2020-NQ.HĐQT-NVLG	22/01/2020	Thông qua việc sử dụng tài sản thuộc sở hữu của CT để bảo đảm nghĩa vụ phát hành trái phiếu của CTCP Đầu tư Địa ốc No Va
2	03/2020-NQ.HĐQT-NVLG	06/02/2020	Thông qua việc chốt danh sách Cổ đông của CT để thực hiện việc lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản Nội dung: Thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu (từ nguồn thặng dư vốn cổ phần – cổ phiếu thưởng)
3	04/2020-NQ.HĐQT-NVLG	06/02/2020	Thông qua việc phát hành trái phiếu ra thị trường quốc tế
4	05/2020-NQ.HĐQT-NVLG	20/02/2020	Thông qua việc chốt danh sách Cổ đông của CT để thực hiện việc lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản Nội dung: Thông qua một phần kế hoạch huy động vốn năm 2020 và các vấn đề khác thuộc thẩm quyền của ĐHCĐ
5	06/2020-NQ.HĐQT-NVLG	27/02/2020	Thông qua các tài liệu gửi Cổ đông cho đợt lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản theo Nghị quyết HĐQT số 03/2020-NQ.HĐQT-NVLG ngày 06/02/2020
6	07/2020-NQ.HĐQT-NVLG	28/02/2020	Thông qua toàn bộ nội dung của Phương án phát hành Trái phiếu doanh nghiệp
7	10/2020-NQ.HĐQT-NVLG	05/03/2020	Đăng ký tăng vốn Điều lệ CT và sửa đổi Điều lệ CT về phần Vốn điều lệ
8	11/2020-NQ.HĐQT-NVLG	12/03/2020	Hủy bỏ việc lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản theo Nghị quyết HĐQT số 05/2020-NQ.HĐQT-NVLG ngày 20/02/2020
9	13/2020-NQ.HĐQT-NVLG	12/03/2020	Phê duyệt giao dịch bảo đảm nghĩa vụ đối với trái phiếu do Novaland phát hành
10	18/2020-NQ.HĐQT-NVLG	27/03/2020	Phê duyệt Phương án phát hành trái phiếu chuyển đổi ra thị trường Quốc tế và Kế hoạch sử dụng vốn huy động từ việc phát hành trái phiếu
11	22/2020-NQ.HĐQT-NVLG	31/03/2020	Thông qua nội dung của Phương án phát hành trái phiếu doanh nghiệp
12	23/2020-NQ.HĐQT-NVLG	31/03/2020	Phê duyệt giao dịch bảo đảm đối với trái phiếu do Novaland phát hành

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
13	27/2020-NQ.HĐQT-NVLG	07/04/2020	Thông qua việc chốt ngày đăng ký cuối cùng để lập danh sách Cổ đông CT thực hiện lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản. Nội dung: Thông qua Phương án phát hành trái phiếu chuyển đổi ra thị trường quốc tế
14	28/2020-NQ.HĐQT-NVLG	10/04/2020	Phê duyệt việc sử dụng thêm CPPT thuộc sở hữu của Novaland tại CTCP Đầu tư Địa ốc No Va để bảo đảm cho nghĩa vụ phát hành trái phiếu của CTCP Đầu tư Địa ốc No Va
15	29/2020-NQ.HĐQT-NVLG	20/04/2020	Phê duyệt giao dịch bảo đảm đối với trái phiếu do Novaland phát hành
16	32/2020-NQ.HĐQT-NVLG	27/04/2020	Thông qua các tài liệu gửi Cổ đông cho đợt lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản theo Nghị quyết HĐQT số 27/2020-NQ.HĐQT-NVLG ngày 07/04/2020
17	33/2020-NQ.HĐQT-NVLG	14/05/2020	Thông qua toàn bộ nội dung của Phương án phát hành Trái phiếu doanh nghiệp
18	34/2020-NQ.HĐQT-NVLG	14/05/2020	Phê duyệt giao dịch bảo đảm đối với trái phiếu do Novaland phát hành
19	41/2020-NQ.HĐQT-NVLG	12/06/2020	Thông qua nội dung Phương án phát hành Trái phiếu với tổng mệnh giá phát hành tối đa 350 tỷ đồng Việt Nam
20	42/2020-NQ.HĐQT-NVLG	12/06/2020	Thông qua nội dung Phương án phát hành Trái phiếu với tổng mệnh giá phát hành tối đa 370 tỷ đồng Việt Nam
21	43/2020-NQ.HĐQT-NVLG	12/06/2020	Thông qua nội dung Phương án phát hành Trái phiếu với tổng mệnh giá phát hành tối đa 400 tỷ đồng Việt Nam
22	44/2020-NQ.HĐQT-NVLG	12/06/2020	Thông qua nội dung Phương án phát hành Trái phiếu với tổng mệnh giá phát hành tối đa 440 tỷ đồng Việt Nam
23	45/2020-NQ.HĐQT-NVLG	12/06/2020	Thông qua nội dung Phương án phát hành Trái phiếu với tổng mệnh giá phát hành tối đa 460 tỷ đồng Việt Nam
24	46/2020-NQ.HĐQT-NVLG	12/06/2020	Thông qua nội dung Phương án phát hành Trái phiếu với tổng mệnh giá phát hành tối đa 480 tỷ đồng Việt Nam
25	47/2020-NQ.HĐQT-NVLG	12/06/2020	Thông qua nội dung Phương án phát hành Trái phiếu với tổng mệnh giá phát hành tối đa 500 tỷ đồng Việt Nam
26	51/2020-NQ.HĐQT-NVLG	17/06/2020	Thông qua toàn bộ nội dung của Phương án phát hành Trái phiếu doanh nghiệp
27	52/2020-NQ.HĐQT-NVLG	17/06/2020	Phê duyệt giao dịch bảo đảm đối với trái phiếu do Novaland phát hành
28	55/2020-NQ.HĐQT-NVLG	22/06/2020	Thông qua việc sử dụng tài sản thuộc sở hữu của Novaland để bảo đảm nghĩa vụ liên quan đến việc phát hành trái phiếu của CTCP Đầu tư Địa ốc No Va

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
29	64/2020-NQ.HĐQT-NVLG	20/07/2020	Thông qua việc phát hành gói Trái phiếu doanh nghiệp với tổng mệnh giá phát hành tối đa 100 tỷ đồng
30	65/2020-NQ.HĐQT-NVLG	20/07/2020	Thông qua việc phát hành gói Trái phiếu doanh nghiệp với tổng mệnh giá phát hành tối đa 150 tỷ đồng
31	66/2020-NQ.HĐQT-NVLG	20/07/2020	Thông qua việc phát hành gói Trái phiếu doanh nghiệp với tổng mệnh giá phát hành tối đa 200 tỷ đồng
32	67/2020-NQ.HĐQT-NVLG	20/07/2020	Thông qua việc phát hành gói Trái phiếu doanh nghiệp với tổng mệnh giá phát hành tối đa 250 tỷ đồng
33	68/2020-NQ.HĐQT-NVLG	20/07/2020	Thông qua việc phát hành gói Trái phiếu doanh nghiệp với tổng mệnh giá phát hành tối đa 350 tỷ đồng
34	69/2020-NQ.HĐQT-NVLG	20/07/2020	Thông qua việc phát hành gói trái phiếu doanh nghiệp với tổng mệnh giá phát hành tối đa 450 tỷ đồng
35	70/2020-NQ.HĐQT-NVLG	24/07/2020	Thông qua việc triển khai chương trình ESOP 2020
36	71/2020-NQ.HĐQT-NVLG	24/07/2020	Thông qua Quy chế ESOP 2020 và Danh sách nhân viên được quyền mua cổ phiếu theo chương trình ESOP 2020
37	72/2020-NQ.HĐQT-NVLG	24/07/2020	Thông qua việc thành lập Ban điều hành chương trình ESOP 2020 và Ban kiểm phiếu bổ sung
38	75/2020-NQ.HĐQT-NVLG	30/07/2020	Thông qua nội dung Phương án phát hành Trái phiếu với tổng mệnh giá phát hành tối đa 140 tỷ đồng
39	76/2020-NQ.HĐQT-NVLG	30/07/2020	Thông qua nội dung Phương án phát hành Trái phiếu với tổng mệnh giá phát hành tối đa 190 tỷ đồng
40	77/2020-NQ.HĐQT-NVLG	30/07/2020	Thông qua nội dung Phương án phát hành Trái phiếu với tổng mệnh giá phát hành tối đa 240 tỷ đồng
41	78/2020-NQ.HĐQT-NVLG	30/07/2020	Thông qua nội dung Phương án phát hành Trái phiếu với tổng mệnh giá phát hành tối đa 290 tỷ đồng
42	79/2020-NQ.HĐQT-NVLG	30/07/2020	Thông qua nội dung Phương án phát hành Trái phiếu với tổng mệnh giá phát hành tối đa 340 tỷ đồng
43	80/2020-NQ.HĐQT-NVLG	30/07/2020	Thông qua nội dung Phương án phát hành Trái phiếu với tổng mệnh giá phát hành tối đa 390 tỷ đồng
44	81/2020-NQ.HĐQT-NVLG	30/07/2020	Thông qua nội dung Phương án phát hành Trái phiếu với tổng mệnh giá phát hành tối đa 440 tỷ đồng
45	82/2020-NQ.HĐQT-NVLG	30/07/2020	Thông qua nội dung Phương án phát hành Trái phiếu với tổng mệnh giá phát hành tối đa 470 tỷ đồng
46	86/2020-NQ.HĐQT-NVLG	07/08/2020	Thông qua việc phát hành gói trái phiếu doanh nghiệp BONDNVL012022

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
47	87/2020-NQ.HĐQT-NVLG	07/08/2020	Thông qua việc phát hành gói trái phiếu doanh nghiệp BONDNVL022022
48	88/2020-NQ.HĐQT-NVLG	07/08/2020	Thông qua việc phát hành gói Trái phiếu doanh nghiệp BONDNVL032022
49	89/2020-NQ.HĐQT-NVLG	07/08/2020	Thông qua việc phát hành gói Trái phiếu doanh nghiệp BONDNVL042022
50	90/2020-NQ.HĐQT-NVLG	07/08/2020	Thông qua việc phát hành gói Trái phiếu doanh nghiệp BONDNVL052022
51	91/2020-NQ.HĐQT-NVLG	07/08/2020	Thông qua việc phát hành gói Trái phiếu doanh nghiệp BONDNVL062022
52	92/2020-NQ.HĐQT-NVLG	07/08/2020	Thông qua việc phát hành gói Trái phiếu doanh nghiệp BONDNVL072022
53	93/2020-NQ.HĐQT-NVLG	07/08/2020	Thông qua việc phát hành gói Trái phiếu doanh nghiệp BONDNVL082022
54	94/2020-NQ.HĐQT-NVLG	07/08/2020	Thông qua việc phát hành gói Trái phiếu doanh nghiệp BONDNVL092022
55	95/2020-NQ.HĐQT-NVLG	07/08/2020	Thông qua việc phát hành gói Trái phiếu doanh nghiệp BONDNVL102022
56	96/2020-NQ.HĐQT-NVLG	07/08/2020	Thông qua việc phát hành gói trái phiếu doanh nghiệp BONDNVL112022
57	97/2020-NQ.HĐQT-NVLG	07/08/2020	Thông qua việc phát hành gói trái phiếu doanh nghiệp BONDNVL122022
58	98/2020-NQ.HĐQT-NVLG	07/08/2020	Thông qua việc phát hành gói trái phiếu doanh nghiệp BONDNVL132022
59	99/2020-NQ.HĐQT-NVLG	07/08/2020	Thông qua việc phát hành gói trái phiếu doanh nghiệp BONDNVL142022
60	102/2020-NQ.HĐQT-NVLG	07/08/2020	Chốt ngày đăng ký cuối cùng lập danh sách Cổ đông để lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản Nội dung: Thông qua Phương án phát hành cổ phiếu cho Cổ đông hiện hữu; Điều chỉnh Phương án chào bán và phát hành Trái phiếu chuyển đổi tại nước ngoài; Thông qua Quy chế bầu cử Thành viên độc lập HĐQT nhiệm kỳ 2016-2021; Sửa đổi, bổ sung Điều lệ CT, Quy chế QTCT
61	103/2020-NQ.HĐQT-NVLG	07/08/2020	Thông qua Kế hoạch phát hành cổ phiếu để chuyển đổi Trái phiếu chuyển đổi quốc tế
62	107/2020-NQ.HĐQT-NVLG	14/08/2020	Thông qua Phương án phát hành trái phiếu doanh nghiệp
63	108/2020-NQ.HĐQT-NVLG	14/08/2020	Phê duyệt giao dịch bảo đảm đối với Trái phiếu do Novaland phát hành
64	109/2020-NQ.HĐQT-NVLG	14/08/2020	Thông qua Phương án vay vốn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam
65	110/2020-NQ.HĐQT-NVLG	14/08/2020	Thông qua Kế hoạch phát hành cổ phiếu để chuyển đổi Trái phiếu chuyển đổi quốc tế

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
66	111/2020-NQ.HĐQT-NVLG	17/08/2020	Thông qua Phương án phát hành gói Trái phiếu doanh nghiệp
67	112/2020-NQ.HĐQT-NVLG	17/08/2020	Phê duyệt giao dịch bảo đảm đối với Trái phiếu do Novaland phát hành
68	113/2020-NQ.HĐQT-NVLG	19/08/2020	Thông qua việc thay đổi Phương án phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi quốc tế
69	114/2020-NQ.HĐQT-NVLG	21/08/2020	Thông qua Kế hoạch phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi quốc tế
70	115/2020-NQ.HĐQT-NVLG	21/08/2020	Thông qua Phương án vay vốn theo Tờ trình 34/2020/TTr-NVLG ngày 20/8/2020
71	116/2020-NQ.HĐQT-NVLG	21/08/2020	Thông qua giao dịch bảo đảm cho khoản vay vốn đã được thông qua tại Nghị quyết HĐQT số 115/2020 ngày 21/08/2020
72	121/2020-NQ.HĐQT-NVLG	31/08/2020	Thông qua các tài liệu gửi Cổ đông cho đợt lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản theo Nghị quyết HĐQT số 102/2020-NQ.HĐQT-NVLG ngày 07/08/2020
73	123/2020-NQ.HĐQT-NVLG	14/09/2020	Thông qua Kế hoạch phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi quốc tế
74	127/2020-NQ.HĐQT-NVLG	18/09/2020	Thông qua việc báo cáo tình hình triển khai Chương trình ESOP 2020
75	128/2020-NQ.HĐQT-NVLG	18/09/2020	Thông qua việc Novaland cam kết trả nợ thay cho CTCP Dịch vụ Đầu tư Lucky House liên quan đến gói trái phiếu doanh nghiệp do CTCP Dịch vụ Đầu tư Lucky House phát hành
76	129/2020-NQ.HĐQT-NVLG	18/09/2020	Thông qua việc hỗ trợ tài chính cho CTCP Địa ốc Ngân Hiệp
77	130/2020-NQ.HĐQT-NVLG	23/09/2020	Thông qua việc đăng ký tăng Vốn điều lệ và sửa đổi Điều lệ CT về phần Vốn điều lệ
78	131/2020-NQ.HĐQT-NVLG	28/09/2020	Thông qua việc đăng ký tăng Vốn điều lệ và sửa đổi Điều lệ CT về phần Vốn điều lệ
79	132/2020-NQ.HĐQT-NVLG	28/09/2020	Thông qua việc chuyển nhượng tài sản của Novaland
80	133/2020-NQ.HĐQT-NVLG	30/09/2020	Thông qua giao dịch bảo đảm các nghĩa vụ cho khoản vay của CT TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam
81	134/2020-NQ.HĐQT-NVLG	01/10/2020	Thông qua nguyên tắc đầu tư vốn, đầu tư dự án, mua tài sản
82	140/2020-NQ.HĐQT-NVLG	14/10/2020	Thông qua việc đăng ký tăng Vốn điều lệ và sửa đổi Điều lệ CT về phần Vốn điều lệ
83	146/2020-NQ.HĐQT-NVLG	19/10/2020	Thông qua Phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
84	147/2020-NQ.HĐQT-NVLG	19/10/2020	Thông qua Bộ hồ sơ phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
85	153/2020-NQ.HĐQT-NVLG	28/10/2020	Thông qua việc bổ sung Phương án sử dụng vốn huy động được từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi quốc tế

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
86	157/2020-NQ.HĐQT-NVLG	04/11/2020	Thông qua Kế hoạch phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi quốc tế
87	160/2020-NQ.HĐQT-NVLG	13/11/2020	Thông qua việc vay vốn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và sử dụng tài sản của Novaland để đảm bảo cho khoản vay
88	162/2020-NQ.HĐQT-NVLG	16/11/2020	Thông qua Kế hoạch phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi quốc tế
89	163/2020-NQ.HĐQT-NVLG	16/11/2020	Thông qua việc sử dụng cổ phần của Novaland tại CT TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal để bảo đảm cho các gói trái phiếu doanh nghiệp mà Novaland đã phát hành
90	168/2020-NQ.HĐQT-NVLG	18/11/2020	Thông qua việc điều chỉnh Phương án phát hành cổ phiếu cho Cổ đông hiện hữu
91	170/2020-NQ.HĐQT-NVLG	18/11/2020	Thông qua việc bảo đảm cho các nghĩa vụ liên quan đến khoản vay của CT TNHH BĐS Gia Đức và các cam kết có liên quan
92	174/2020-NQ.HĐQT-NVLG	26/11/2020	Thông qua việc đăng ký tăng Vốn điều lệ và sửa đổi Điều lệ CT về phần Vốn điều lệ
93	175/2020-NQ.HĐQT-NVLG	07/12/2020	Thông qua Kế hoạch phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi quốc tế
94	177/2020-NQ.HĐQT-NVLG	11/12/2020	Thông qua giao dịch bảo đảm các nghĩa vụ cho khoản vay của CT TNHH ĐT&PT BĐS 350 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng
95	178/2020-NQ.HĐQT-NVLG	11/12/2020	Thông qua việc điều chỉnh Phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
96	180/2020-NQ.HĐQT-NVLG	17/12/2020	Phê duyệt khoản vay của CT được cấp bởi Credit Suisse AG, Singapore Branch
97	183/2020-NQ.HĐQT-NVLG	30/12/2020	Thông qua việc đăng ký tăng Vốn điều lệ của CT và thay đổi Điều lệ CT về phần Vốn điều lệ

LƯƠNG THƯỜNG, THÙ LAO, CÁC KHOẢN LỢI ÍCH KHÁC VÀ CHI PHÍ CHO
TỪNG THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG
VÀ TIỂU BAN KIỂM TOÁN:

STT	Chi tiết Ban Lãnh đạo	Vị trí	Cơ Cấu Lương	Cơ Cấu Thưởng	Thù lao 2020 (VND)	
I	Hội đồng quản trị					Thời gian nắm giữ chức vụ trong HĐQT
1	Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch	0%	0%	1.200.000.000	01/01/2020 - 31/12/2020
2	Bùi Xuân Huy	TV HĐQT - TGD	86%	14%	120.000.000	01/01/2020 - 31/12/2020
3	Hoàng Thu Châu	TV HĐQT - PTGD	86%	14%	120.000.000	01/01/2020 - 31/12/2020
4	Nguyễn Thanh Bích Thủy	TV độc lập HĐQT	0%	0%	323.333.333	01/01/2020 - 15/9/2020
5	Phạm Tiến Văn	TV độc lập HĐQT	0%	0%	600.000.000	01/01/2020 - 31/12/2020
6	Lê Quốc Hùng	TV độc lập HĐQT	0%	0%	343.333.333	05/6/2020 - 31/12/2020
7	Nguyễn Mỹ Hạnh	TV độc lập HĐQT	0%	0%	118.333.333	21/10/2020 - 31/12/2020
II	Tiểu ban Kiểm toán					Thời gian nắm giữ chức vụ trong TBKT
1	Nguyễn Thanh Bích Thủy	Trưởng ban	0%	0%	0	01/01/2020 - 30/7/2020
2	Võ Thị Thu Vân	Thành viên	100%	0%	0	01/01/2020 - 30/7/2020
3	Nguyễn Thị Minh Thanh	Thành viên	88%	12%	0	01/01/2020 - 04/11/2020
4	Nguyễn Mỹ Hạnh	Trưởng ban	0%	0%	0	04/11/2020 - 31/12/2020
5	Phạm Tiến Văn	Thành viên	0%	0%	0	04/11/2020 - 31/12/2020
6	Phạm Tiến Văn	Trưởng ban	0%	0%	0	30/7/2020 - 04/11/2020
7	Lê Quốc Hùng	Thành viên	0%	0%	0	30/7/2020 - 31/12/2020
III	Ban Tổng Giám đốc					Thời gian nắm giữ chức vụ trong B.TGD
1	Bùi Xuân Huy	TGD	Tham khảo mục I.2 Hội đồng quản trị			01/01/2020 - 31/12/2020
2	Hoàng Thu Châu	PTGD	Tham khảo mục I.3 Hội đồng quản trị			01/01/2020 - 31/12/2020
IV	Kế toán trưởng					Thời gian nắm giữ chức vụ KTT
1	Trần Thị Thanh Vân	KTT	86%	14%	0	01/01/2020 - 17/12/2020
2	Huỳnh Minh Lâm	KTT	94%	6%	0	17/12/2020 - 31/12/2020

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
1	Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	191.687.507	19,771	216.841.837	21,986	Mua thêm 9.354.330 cổ phiếu trong tháng 03/2020 Mua thêm 5.000.000 cổ phiếu trong tháng 04/2020 Mua thêm 10.000.000 cổ phiếu trong tháng 05/2020 Mua thêm 800.000 cổ phiếu theo chương trình ESOP 2020
2	Cao Thị Ngọc Sương	Vợ của Chủ tịch HĐQT	15.425.685	1,591	54.944.685	5,571	Mua thêm 39.519.000 cổ phiếu trong tháng 01/2020
3	Bùi Đạt Chương	Em trai ruột của Chủ tịch HĐQT	2.725	0,0003	5	0,000	Chuyển nhượng 2.720 cổ phiếu trong tháng 03/2020
4	Bùi Xuân Huy	Thành viên HĐQT	36.824.670	3,80	37.424.670	3,795	Mua thêm 600.000 cổ phiếu theo chương trình ESOP 2020
5	Hoàng Thu Châu	Thành viên HĐQT	2.341.216	0,24	2.891.216	0,293	Mua thêm 550.000 cổ phiếu theo chương trình ESOP 2020
6	Trần Thị Thanh Vân	Kế toán trưởng (Thời điểm không còn là người nội bộ: 17/12/2020)	1.526.729	0,157	1.876.729	0,190	Mua thêm 350.000 cổ phiếu theo chương trình ESOP 2020
7	Nguyễn Thị Minh Thanh	Thành viên TBKT nội bộ (Thời điểm không còn là người nội bộ: 04/11/2020)	11.239	0,001	22.319	0,0023	Mua thêm 11.080 cổ phiếu theo chương trình ESOP 2020
8	Võ Thị Thu Vân	Thành viên TBKT nội bộ (Thời điểm không còn là người nội bộ: 30/07/2020)	32.750	0,003	0	0	Chuyển nhượng 32.750 cổ phiếu trong tháng 02/2020
9	Công đoàn CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va	Công đoàn CT	313.375	0,032	813.375	0,082	Mua thêm 500.000 cổ phiếu trong tháng 06/2020

* Số cổ phiếu đầu kỳ của Cổ đông Cao Thị Ngọc Sương được xác định vào ngày 31/12/2019

GIAO DỊCH GIỮA CÔNG TY VÀ NGƯỜI NỘI BỘ

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với CT	Thời điểm giao dịch với CT	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Ghi chú
1	Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	20/04/2020	Nghị quyết HĐQT số 23/2020-NQHĐQT-NVLG ngày 31/03/2020	Giao dịch bảo đảm cho việc phát hành trái phiếu của CT
2	Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	28/05/2020	Nghị quyết HĐQT số 34/2020-NQHĐQT-NVLG ngày 14/05/2020	Giao dịch bảo đảm cho việc phát hành trái phiếu của CT
3	Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	31/08/2020	Nghị Quyết HĐQT số 112/2020-NQ.HĐQT-NVLG ngày 17/08/2020	Giao dịch bảo đảm cho việc phát hành trái phiếu của CT

GIAO DỊCH GIỮA NGƯỜI NỘI BỘ VÀ CÔNG TY CON, CÁC CÔNG TY MÀ CÔNG TY NẪM QUYỀN KIỂM SOÁT

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Tên CT con, CT do CTNY nắm quyền kiểm soát	Thời điểm giao dịch	Ghi chú
1	Bùi Thành Nhơn	Tổ chức có liên quan đến Chủ tịch HĐQT	CT TNHH ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN BĐS AN PHÚ ĐÔNG	09/10/2020	Ông Bùi Thành Nhơn góp vốn
2	Bùi Thành Nhơn	Tổ chức có liên quan đến Chủ tịch HĐQT	CT TNHH ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN BĐS AN PHÚ ĐÔNG	25/12/2020	Ứng tiền hoàn vốn

CÁC KHÓA ĐÀO TẠO THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐÃ THAM GIA

Nghị định số 71/2017/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 06/06/2017 hướng dẫn về QTCT áp dụng đối với CT đại chúng chính thức có hiệu lực ngày 01/08/2017 và thay thế các quy định về QTCT được quy định tại Thông tư số 121/2012/TT-BTC của Bộ Tài chính ban hành ngày 26/07/2012 quy định về QTCT áp dụng cho CT đại chúng. Theo đó, Nghị định 71/2017/NĐ-CP đã bỏ quy định về việc tham gia các khóa đào tạo về QTCT đối với thành viên HĐQT, thành viên Ban kiểm soát, TGD CT. Tuy nhiên tại Điều 45 Quy chế QTCT có quy định: Thành viên HĐQT, Thành viên Ban TGD, Thành viên TBKT, Người Phụ trách QTCT và Thư ký CT cần tham gia các Khóa đào tạo về QTCT tại các cơ sở đào tạo được UBCKNN công nhận.

Hiện tại, có 3 thành viên HĐQT được bổ nhiệm trước ngày 01/08/2017 và Ban TGD CT đã hoàn thành khóa học đào tạo và có chứng chỉ về QTCT trong năm 2017. Trong năm 2020, các Thành viên HĐQT đã tham gia các khóa đào tạo để nâng cao chuyên môn nghiệp vụ như: Nâng cao kỹ năng soát xét, kiểm tra phát hiện sai sót trong số liệu kế toán và giải đáp các vướng mắc trong công tác kế toán; Đào tạo về An ninh thông tin; Tối ưu hóa chi phí thuế và cập nhật các văn bản thuế mới; Hội thảo RASCI dành cho Lãnh đạo; đào tạo về chuẩn mực kế toán quốc tế IAS 28 – Đầu tư vào CT liên kết và chuẩn mực BCTC Quốc tế IFRS 16 – Thuê tài sản...

BÁO CÁO CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm 2020 ghi nhận sự thay đổi về số lượng Thành viên độc lập HĐQT. Ngày 05/06/2020, ĐHĐCĐ thông qua việc bổ sung một Thành viên độc lập vào HĐQT. Số lượng Thành viên độc lập HĐQT là 03/06, chiếm 50% số Thành viên HĐQT, cao hơn yêu cầu của Nghị định 71/2017/NĐ-CP Hướng dẫn về QTCT đối với CT đại chúng ban hành ngày 06/06/2017.

Ngày 15/09/2020, ĐHĐCĐ thông qua đơn từ nhiệm của Thành viên độc lập HĐQT Nguyễn Thanh Bích Thùy. Ngày 21/10/2020, ĐHĐCĐ thông qua việc bổ sung bà Nguyễn Mỹ Hạnh là Thành viên độc lập HĐQT.

Việc tăng số lượng Thành viên độc lập HĐQT, đa dạng về chuyên môn, kinh nghiệm của các Thành viên độc lập HĐQT góp phần đưa ra các nhận định độc lập trong phạm vi trách nhiệm và nghĩa vụ của HĐQT.

CÁC HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2020 CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Tất cả các thành viên độc lập HĐQT thực hiện trách nhiệm bảo đảm tính độc lập, khách quan khi đưa ra các biểu quyết, thực thi trách nhiệm dựa vào kiến thức, chuyên môn nhằm bảo toàn giá trị của CT, vì lợi ích cao nhất của CT theo các quy định văn bản Pháp luật, Điều lệ CT và Quy chế QTCT.

Các thành viên độc lập HĐQT xem xét thận trọng các nội dung của biên bản họp HĐQT và biểu quyết về các nội dung liên quan đến quyết định chiến lược của CT, kế hoạch phát triển, các sự thay đổi, điều chỉnh vốn điều lệ, phân vốn góp tại các CT, phương án phát hành cổ phiếu, phương án đầu tư, các giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ.

Dịch bệnh COVID-19 có những tác động đáng kể đến kế hoạch hành động, hoạt động, điều hành của CT. Các thành viên độc lập HĐQT thực hiện nhiệm vụ tại các tiểu ban với vai trò là Trưởng ban hoặc thành viên tại

các tiểu ban hỗ trợ HĐQT trong các hoạt động chuyên môn của từng tiểu ban phù hợp với thực tế. Tiểu ban CSPT tư vấn và giám sát các hoạt động điều chỉnh môi trường kinh doanh, bộ máy tổ chức phù hợp với tình hình vừa ứng phó với dịch bệnh COVID-19, vừa xem đây là cơ hội để CT chuyển đổi, cải tiến, nắm bắt các cơ hội kinh doanh, chiến lược Kiềng ba chân. TBKT tiếp tục công tác giám sát, kiện toàn hệ thống kiểm soát nội bộ và QLRR, đề xuất các khung, nguyên tắc tiết kiệm chi phí hoạt động, giám sát các dự án cải tiến công nghệ. Tiểu ban Lương thưởng soát xét cơ chế, chính sách lương thưởng và các lợi ích vật chất khác của các thành viên HĐQT, ban TGD và các quản lý cấp cao. Tiểu ban Nhân sự phối hợp với Tiểu ban CSPT khuyến nghị việc áp dụng các giải pháp công nghệ làm việc từ xa bảo đảm các hoạt động của Tập đoàn không bị gián đoạn, giám sát việc xây dựng bộ hệ thống chức danh, chuẩn hóa sơ đồ tổ chức, tương tác công việc của CT.



2020
Được vinh danh
DOANH NGHIỆP
XUẤT SẮC CHÂU Á
NĂM 2020



TOP 10
Doanh nghiệp
BỀN VỮNG 2020



TOP 10
Nhà phát triển
BẤT ĐỘNG SẢN
TIÊU BIỂU



TOP 03
Công ty
NIÊM YẾT VIỆT NAM TRONG CUỘC
ĐÁNH GIÁ THẺ ĐIỂM QUẢN TRỊ
ASEAN 2019 (ACGS2019)

ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

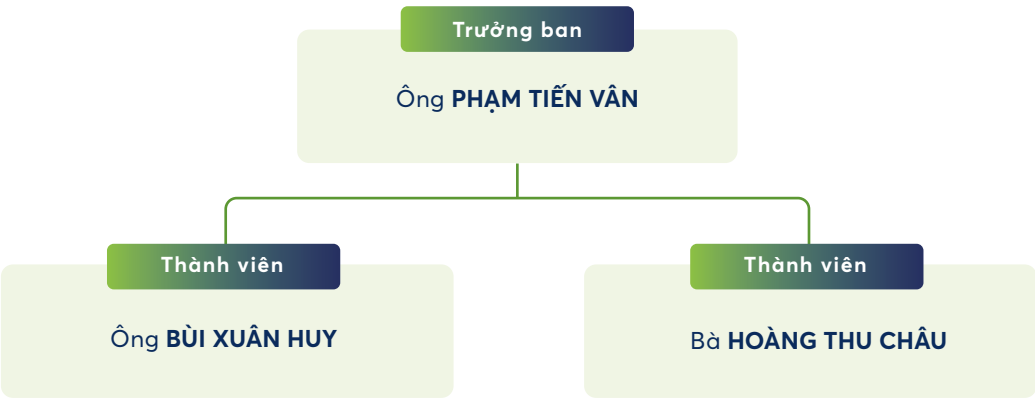
Năm 2020 là một năm có nhiều tác động đáng kể đến nền kinh tế nói chung và lĩnh vực BĐS nói riêng, HĐQT đã có một sự thích ứng tốt trong tâm thế sẵn sàng, có các kế hoạch hành động phù hợp theo các kịch bản ứng phó dịch COVID-19 cho các hoạt động kinh doanh, vận hành, QLRR. CT liên tục đo lường độ khác biệt giữa các kế hoạch và thực tế, liên tục điều chỉnh, thay đổi vận hành, hoạt động kinh doanh, QTRR phù hợp, ký kết hợp tác chiến lược với các tổ chức có uy tín như hợp tác chiến lược với Viện Michael Dukakis thành lập "Phân viện Michael Dukakis - Việt Nam" & Phát triển các chương trình ứng dụng trí tuệ nhân tạo tại NovaWorld Phan Thiet; với MediVerbund AG (Tập đoàn Y tế của Đức) thành lập Liên doanh - cùng phát triển chuỗi phòng khám chuyên khoa, đa khoa, trung tâm cấp cứu do các bác sĩ Đức trực tiếp quản lý và vận hành tại NovaWorld Phan Thiet và các dự án tại TP.HCM cùng một số các ký kết mang tính chiến lược khác.

Các cuộc họp HĐQT được tổ chức định kỳ và tùy theo tình hình thực tế. Các Nghị quyết và Quyết định của HĐQT được ban hành theo đúng quy định của Quy chế QTCT, quy định của Luật Doanh nghiệp và các quy định pháp luật có liên quan khác. Năm 2020, CT đã được vinh danh Doanh nghiệp xuất sắc Châu Á, Top 10 Nhà Phát triển BĐS tiêu biểu, Top 10 Doanh nghiệp bền vững 2020, Top 03 CT Niêm yết Việt Nam trong cuộc đánh giá Thẻ điểm Quản trị ASEAN 2019 (ACGS2019) - lần đầu tiên có ba CT Việt Nam góp mặt trong danh sách Top các CT có thành tích về QTCT trong khu vực.

HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC TIỂU BAN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HOẠT ĐỘNG CỦA TIỂU BAN CHÍNH SÁCH PHÁT TRIỂN

Cơ cấu nhân sự của Tiểu ban CSPT trực thuộc HĐQT được duy trì từ năm 2019, như sau:



VAI TRÒ VÀ NHIỆM VỤ CỦA TIỂU BAN CHÍNH SÁCH PHÁT TRIỂN

Tiểu ban CSPT có các vai trò đưa ra mục tiêu chiến lược phát triển bền vững dài hạn cho CT cũng như giám sát việc lập, triển khai và thực thi chiến lược.

Để hoàn thành vai trò trên, Tiểu ban CSPT thực thi các nhiệm vụ trọng tâm như sau:

- Soát xét định hướng, phân tích thị trường, lợi thế cạnh tranh, môi trường, nguồn lực với kiến thức chuyên môn sâu rộng và cập nhật về xu hướng ngành nghề, thị trường, nhu cầu về sản phẩm của CT cũng như các bước tiến trong lĩnh vực công nghệ để đưa ra chiến lược và hoạch định chiến lược dài hạn cho CT, không ngừng cải thiện chất lượng và chi phí sản phẩm, dịch vụ do CT cung cấp.
- Đưa ra các khuyến nghị cho HĐQT liên quan đến sứ mệnh, tầm nhìn, sáng kiến chiến lược và những chương trình hành động chính của CT.
- Thường xuyên rà soát lại CSPT của CT và đưa ra ý kiến tư vấn cập nhật lại khi cần thiết để phù hợp với thị trường và các yếu tố khác.
- Giám sát kết quả hoạt động của CT so với mục tiêu đã đề ra và định kỳ đo lường việc thực thi chiến lược cũng như dài hạn.

HOẠT ĐỘNG CỦA TIỂU BAN TRONG NĂM 2020

Giám sát các thông tin kinh tế như kinh tế khu vực Châu Á, dòng vốn FDI, tình hình sản xuất, xuất khẩu, kinh doanh, bán lẻ, loại nguồn vốn đầu tư, các thương vụ M&A; thông tin các dự án quy hoạch, các chính sách mới ban hành; thông tin về thị trường du lịch, thông tin về các dự án BĐS, thông tin các dự án kinh doanh như dự án nhà ở khu vực TP.HCM, khu vực lân cận TP.HCM; thông tin dự án quy hoạch chuẩn bị triển khai; các kế hoạch bán hàng, các dự án BĐS Đô thị Du lịch, BĐS Khu đô thị Vệ tinh để đưa ra các tham mưu cho Ban điều hành CT về việc sắp xếp, điều chỉnh các hoạt động kinh doanh phù hợp, soát xét chiến lược kinh doanh, chiến lược sản phẩm phù hợp với tình hình kinh tế đặc thù của năm 2020;

Tham mưu Ban điều hành CT các công nghệ hỗ trợ Ban điều hành giám sát công việc từ xa để ứng phó với tình hình dịch bệnh COVID-19;

Tham mưu Ban điều hành CT xem xét và điều chỉnh hệ thống quy trình, cơ cấu tổ chức, các nguồn lực cần thiết phù hợp với tình hình kinh doanh đặc thù năm 2020 và giám sát có các điều chỉnh phù hợp cho các kế hoạch ngắn, trung hạn và dài hạn của CT, tập trung vào các nhiệm vụ kinh doanh cốt lõi.

Giám sát việc thực hiện Dự án Cải tiến – Nâng cao Hiệu quả quản lý và Môi trường làm việc, chuẩn hóa cùng với áp dụng các thông lệ tiên tiến quốc tế và nâng cao sự gắn kết của đội ngũ.

Tiếp tục giám sát và đánh giá hiệu quả hoạt động phát triển BĐS Trung tâm, BĐS Đô thị Du lịch và BĐS Khu đô thị Vệ tinh.

ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2021

- Giám sát các thông tin kinh tế, tình hình thuốc vaccine ngừa dịch, xem xét mức độ ảnh hưởng đến kế hoạch kinh doanh 2021;
- Giám sát kết quả hoạt động của việc triển khai theo các kế hoạch kinh doanh 2021, các chiến lược ngắn, trung hạn và dài hạn của CT;
- Rà soát và tham mưu các khung quy tắc tăng hiệu quả chi phí hoạt động, khai thác mô hình chuỗi giá trị thương hiệu, các sản phẩm đem lại giá trị cộng hưởng đến hiệu quả phát triển của BĐS Trung tâm, BĐS Đô thị Du lịch, BĐS Khu đô thị Vệ tinh;
- Tham mưu Ban điều hành CT nâng tầm thương hiệu CT;
- Tham mưu các công nghệ giải pháp ưu tiên, các giải pháp áp dụng phân tích dữ liệu tự động; đưa ra các gợi ý, cảnh báo đến cấp quản lý, Ban điều hành để ra quyết định nhanh chóng, nâng cao hiệu quả quản lý và quản trị.



HOẠT ĐỘNG CỦA TIỂU BAN NHÂN SỰ

Trong năm 2020, cơ cấu nhân sự của Tiểu ban Nhân sự trực thuộc HĐQT có sự thay đổi như sau:



VAI TRÒ VÀ NHIỆM VỤ CỦA TIỂU BAN NHÂN SỰ

Tiểu ban Nhân sự có các vai trò soạn lập các tiêu chuẩn và nguyên tắc quản trị áp dụng cho thành viên HĐQT, Thành viên Ban TGD và những người điều hành khác, sau đó thực hiện đánh giá tính tuân thủ và hiệu quả hoạt động của họ.

Để hoàn thành vai trò trên, Tiểu ban Nhân sự thực thi các nhiệm vụ trọng tâm như sau:

- Tham mưu cho HĐQT xây dựng cơ cấu thành viên HĐQT, thành viên Ban TGD và những Người điều hành; xem xét và phê duyệt chính sách, tiêu chuẩn về phẩm chất, năng lực thành viên HĐQT, Ban TGD và các người quản lý khác, chính sách đánh giá kết quả hoạt động của HĐQT và Ban TGD;
- Tham mưu trình tự, thủ tục đề cử, ứng cử, bổ nhiệm, bãi nhiệm thành viên HĐQT, thành viên bộ máy quản lý;
- Xây dựng quy trình, đề xuất các tiêu chí đánh giá hiệu quả hoạt động của HĐQT dựa trên các tiêu chí trong bộ đánh giá của CT và đưa ra các khuyến nghị liên quan đến chương trình phát triển năng lực dành cho HĐQT.



HOẠT ĐỘNG CỦA TIỂU BAN TRONG NĂM 2020

- Tham mưu Ban điều hành CT về việc ứng phó sắp xếp nguồn lực nhân sự cấp cao, bảo đảm công tác hoạt động điều hành không bị gián đoạn khi ứng phó với dịch COVID-19;
- Tham mưu Ban điều hành CT tái cơ cấu về chức năng và nhiệm vụ của từng CT trong Tập đoàn, tạo nền tảng về năng lực phát triển dự án cho các CT con, sử dụng hiệu quả chi phí và PTBV;
- Tham mưu Ban điều hành CT về khung quy tắc định biên nhân sự 2020, bộ hệ thống chức danh, kiện toàn hệ thống sơ đồ tổ chức CT, từng CT con, CT liên kết;
- Tham mưu Ban điều hành CT xây dựng đội ngũ quản lý kế thừa, các chiến lược phát triển nguồn nhân lực phù hợp với định hướng phát triển của CT và bảo đảm mục tiêu PTBV;
- Tham mưu Ban điều hành CT hoạch định chiến lược ứng dụng CNTT trong việc quản lý và vận hành quản lý nguồn nhân lực. Tiểu ban Nhân sự phối hợp với Tiểu ban CSPT khuyến nghị việc áp dụng các giải pháp công nghệ làm việc từ xa, bảo đảm các hoạt động của Tập đoàn không bị gián đoạn, giám sát việc xây dựng bộ hệ thống chức danh, chuẩn hóa sơ đồ tổ chức, tương tác công việc của CT;
- Tham mưu HĐQT các ứng cử viên đủ tiêu chuẩn thành viên HĐQT;
- Giám sát việc thực hiện Dự án Cải tiến – Nâng cao Hiệu quả quản lý và Môi trường làm việc, chuẩn hóa cùng với áp dụng các thông lệ tiên tiến quốc tế và nâng cao sự gắn kết của đội ngũ;
- Tham mưu HĐQT Luật Doanh nghiệp số 59/2000/QH14 có hiệu lực từ ngày 01/01/2021, Bộ Luật Lao động số 45/2019/QH14 có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 về các thay đổi có ảnh hưởng đến CT.

ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2021

- Giám sát việc hoạch định chiến lược nhân sự quản lý chủ chốt và nhân sự kế thừa cho CT;
- Tham mưu Ban điều hành CT xây dựng văn hóa doanh nghiệp, theo sát giá trị cốt lõi, đẩy mạnh tư duy truyền thông phù hợp với chủ trương và các hoạt động điều hành trong chiến lược kinh doanh Giai đoạn 2;
- Tham mưu Ban điều hành CT nâng tầm thương hiệu tuyển dụng của CT xuyên suốt các hoạt động thu hút nhân tài, tạo điều kiện tốt nhất để phát triển cá nhân thông qua các chương trình đào tạo kỹ năng và đào tạo chuyên sâu, liên tục cập nhật chế độ phúc lợi đảm bảo cạnh tranh với thị trường và tiếp tục thực hiện chương trình cải tiến môi trường làm việc hướng đến mục tiêu đưa CT trở thành "Điểm đến Nhân tài – Nơi tài năng tỏa sáng";
- Áp dụng các ứng dụng, giải pháp CNTT tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp.

HOẠT ĐỘNG CỦA TIỂU BAN LƯƠNG THƯỜNG

Trong năm 2020, cơ cấu nhân sự của Tiểu ban Lương thưởng trực thuộc HĐQT có sự thay đổi như sau:



VAI TRÒ VÀ NHIỆM VỤ CỦA TIỂU BAN LƯƠNG THƯỜNG

Tiểu ban Lương thưởng có các vai trò xây dựng và quản lý chế độ lương thưởng cho HĐQT, Ban TGD, bao gồm hình thức, các mức và giá trị lương thưởng cho HĐQT, Ban TGD theo mục tiêu xác định cũng như xây dựng chế độ đãi ngộ thuộc thẩm quyền của HĐQT dành cho các cán bộ quản lý cấp cao.

Để hoàn thành vai trò trên, Tiểu ban Lương thưởng thực thi các nhiệm vụ trọng tâm như sau:

- Tư vấn tham mưu cho HĐQT về cơ cấu, quy mô, chính sách, số tiền thù lao, lương, thưởng, kế hoạch lương thưởng liên quan đến cổ phiếu và các lợi ích vật chất khác đối với các thành viên HĐQT, Ban TGD phù hợp với từng thời kỳ ;
- Đánh giá định kỳ về quy mô cơ cấu lương thưởng và các lợi ích vật chất khác của thành viên HĐQT, thành viên bộ máy quản lý và các đề xuất cần thiết khác, trình duyệt HĐQT.

HOẠT ĐỘNG CỦA TIỂU BAN TRONG NĂM 2020

- Tham mưu mức thù lao, lương, thưởng của HĐQT năm 2020 và đã được ĐHĐCĐ thông qua ngày 05/06/2020;
- Tham mưu Ban điều hành CT các công nghệ hỗ trợ Ban điều hành giám sát công việc từ xa để ứng phó với tình hình dịch bệnh COVID-19; bảo đảm sức khỏe của cán bộ quản lý cấp cao, Ban điều hành, HĐQT; bảo đảm tình hình kinh doanh không bị gián đoạn;
- Tham mưu Ban điều hành CT bảo đảm duy trì thu nhập của toàn cán bộ nhân viên trong mùa dịch COVID-19, thực hiện các hoạt động hỗ trợ cộng đồng, chung tay góp phần kích cầu kinh tế từ nguồn nội lực;
- Cập nhật HĐQT các cơ cấu thù lao, chính sách lương thưởng, chế độ đãi ngộ nhằm giữ nhân tài, các nhân sự quản lý chủ chốt năng lực của CT;
- Giám sát các chính sách bảo đảm an toàn, sức khỏe cho nhân viên CT.

ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2021

- Giám sát các thông tin kinh tế, tình hình thuốc vaccine ngừa dịch, xem xét mức độ ảnh hưởng đến kế hoạch kinh doanh 2021 và tham mưu HĐQT xem xét, chính sách thù lao, lương, thưởng và các lợi ích vật chất khác của các thành viên HĐQT;
- Giám sát các chính sách bảo đảm cơ chế an toàn sức khỏe cho các nhân sự quản lý chủ chốt của CT, bảo đảm sự PTBV của CT;
- Giám sát các chính sách bảo đảm an toàn, sức khỏe cho nhân viên CT;
- Tiếp tục tham mưu Ban điều hành CT bảo đảm duy trì thu nhập của toàn cán bộ nhân viên trong mùa dịch COVID-19, thực hiện các hoạt động hỗ trợ cộng đồng, chung tay góp phần kích cầu kinh tế Việt Nam.



HOẠT ĐỘNG CỦA TIỂU BAN KIỂM TOÁN

NHÂN SỰ TIỂU BAN KIỂM TOÁN



Bà **NGUYỄN MỸ HẠNH**
Trưởng Tiểu ban Kiểm toán

Ngày đầu tiên được bổ nhiệm
Thành viên độc lập HĐQT:
21/10/2020
Ngày đầu tiên được bổ nhiệm
Trưởng TBKT: 04/11/2020

Trình độ chuyên môn

- Thạc sĩ Quản lý Công
- Chứng chỉ Kế toán Công chứng Anh Quốc (ACCA)
- Chứng chỉ Kiểm toán viên Hệ thống Công nghệ Thông tin (CISA)
- Chứng chỉ Quản lý An toàn Bảo mật Thông tin (CISM)
- Chứng chỉ Quản lý Rủi ro và Kiểm soát Hệ thống Thông tin (CRISC)
- Chứng chỉ Quản trị Tổ chức Công nghệ Thông tin (CGEIT)

Quá trình công tác

- 09/1998 - 04/2019: CT TNHH PwC (Việt Nam): Giám đốc Kiểm toán và Tư vấn QLRR
- 01/2017 - 02/2019: CT TNHH Dịch vụ An toàn Thông tin PwC Việt Nam: Giám đốc Điều hành
- 04/2019 - 07/2020: Chi nhánh Tập đoàn Dầu khí Việt Nam - CT Điều hành Dầu khí Phú Quốc: Trưởng nhóm QLRR và Bảo hiểm

Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT con, CT mẹ): Không

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va: 0 cổ phần chiếm 0%



Ông **PHẠM TIẾN VÂN**
Thành viên Tiểu ban Kiểm toán

Trình độ chuyên môn

- Cử nhân Đại học Tổng hợp Kim Nhật Thành, Triều Tiên

Quá trình công tác

- 2004 - 2010: Vụ trưởng Bộ Ngoại giao Việt Nam, Đại sứ đặc mệnh toàn quyền Việt Nam tại Hàn Quốc
- 2010 - 2013: Cố vấn Tập đoàn Sân Golf và Khách sạn Hàn Quốc Charmvit
- 2010 - 2015: Cố vấn CT Xây dựng Posco E&C, Hàn Quốc
- 2010 - 2017: Cố vấn Tập đoàn AIC, Việt Nam
- 2013 - 2017: Cố vấn Tập đoàn Điện tử Samsung, Hàn Quốc
- 2010 đến nay: Phó Chủ tịch Trung ương Hội hữu nghị Hàn - Việt, Phó Tổng Biên tập tạp chí Viet Nam Golf Magazine
- 2018 đến nay: Cố vấn Tập đoàn Siêu thị Thời trang APM, Hàn Quốc

Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT con, CT mẹ): Không

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va: 0 cổ phần chiếm 0%



Ông **LÊ QUỐC HÙNG**
Thành viên Tiểu ban Kiểm toán

Trình độ chuyên môn

- Thạc sĩ Ngoại giao và Quan hệ Quốc tế

Quá trình công tác

- 1994 - 2000: Phó Giám đốc Sở Ngoại vụ TP.HCM
- 2001 - 2008: Giám đốc Sở Ngoại vụ TP.HCM
- 2005 - 2010: Thành viên khóa VIII Ban Chấp hành Đảng bộ TP.HCM nhiệm kỳ 2005 - 2010
- 2008 - 2011: Tổng Lãnh sự Việt Nam tại San Francisco (Hợp chủng quốc Hoa Kỳ)
- 2013 - 2016: Chủ tịch Hội hữu nghị Việt - Pháp TP.HCM
- 2013 - 2015: Cố vấn của CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

Thành viên HĐQT tại CT khác (trừ CT con, CT mẹ): Không

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va: 0 cổ phần chiếm 0%

BÁO CÁO CỦA TIỂU BAN KIỂM TOÁN

Chức năng, nhiệm vụ của Tiểu ban Kiểm toán

Tiên phong trong việc áp dụng các nguyên tắc quản trị theo thông lệ quốc tế, từ năm 2017, TBKT (tên gọi trước đây là TBKT Nội bộ) đã được thành lập với chức năng là bộ phận tham mưu và hỗ trợ HĐQT giám sát tính trung thực các BCTC của CT, tuân thủ các quy định pháp luật của CT, năng lực và tính độc lập của kiểm toán độc lập, năng lực và tính hiệu quả của KTNB, hiệu quả hoạt động của QLRR và hệ thống kiểm soát nội bộ.

Đến nay, chức năng, nhiệm vụ và cơ cấu tổ chức của TBKT đã được sửa đổi để phù hợp hơn với thực tế hoạt động của CT, các quy định về quản trị CT của Việt Nam và thông lệ quốc tế. Theo đó, công việc của TBKT được quy định chi tiết và cụ thể hơn trong Điều lệ CT (Khoản 2 Điều 40) và Quy chế QTCT (Điều 28) được ban hành vào ngày 05/06/2020 công bố chính thức trên trang web của CT.

Cơ cấu nhân sự Tiểu ban Kiểm toán

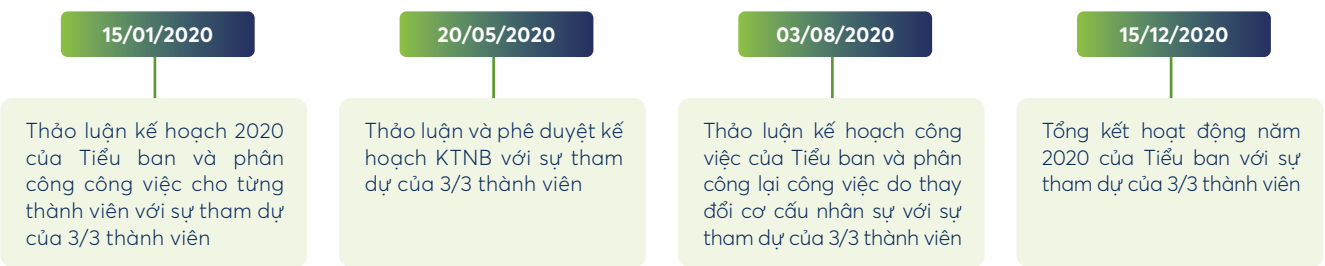


Từ ngày 04/11/2020, cơ cấu nhân sự của TBKT đã được kiện toàn với ba thành viên đều là thành viên độc lập HĐQT.





HOẠT ĐỘNG CỦA TIỂU BAN KIỂM TOÁN TRONG NĂM 2020



Ngoài ra, TBKT chủ trì các cuộc họp chuyên đề với sự tham dự của các thành viên, các phòng ban chuyên môn có liên quan. TBKT thực hiện các cuộc họp báo cáo kết quả hoạt động định kỳ theo các chủ đề riêng và báo cáo trực tiếp lên HĐQT.

Kết quả hoạt động trong năm của TBKT tập trung ở các lĩnh vực sau:

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

TBKT đã giám sát sự trung thực BCTC thông qua việc giám sát hệ thống kiểm soát nội bộ, các thủ tục liên quan đến việc áp dụng chính sách kế toán, lập và trình bày BCTC với sự tập trung vào việc soát xét các vấn đề giao dịch phức tạp hoặc bất thường, các vấn đề mang tính xét đoán, các tuyên bố pháp lý và chuyên môn hiện hành.

TBKT đã thảo luận và xem xét kết quả kiểm toán của Kiểm toán độc lập:

- Không phát hiện có sai sót trọng yếu có thể làm sai lệch BCTC. BCTC 2020 được lập trung thực và hợp lý, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.
- Không có điều chỉnh trọng yếu hay vấn đề đáng kể nào được ghi nhận đối với chính sách kế toán, các xét đoán và ước tính hoặc cơ sở hoạt động liên tục.
- Không có trường hợp gian lận hoặc nhầm lẫn nào được ghi nhận trong việc lập và trình bày BCTC.
- PwC đã thực hiện công tác kiểm kê tài sản và hàng hóa, theo đó, không có các vấn đề đáng kể được ghi nhận.

HỆ THỐNG KIỂM SOÁT NỘI BỘ VÀ QUẢN LÝ RỦI RO

TBKT giám sát hệ thống kiểm soát nội bộ và QLRR được thực hiện thông qua việc đánh giá hệ thống sơ đồ tương tác công việc, phân công, phân nhiệm, hệ thống quy trình, ma trận phân quyền, các cuộc trao đổi, làm việc trực tiếp, các báo cáo của Ban QLRR, Quy trình và Tuân thủ. TBKT ghi nhận Ban QLRR, Quy trình và Tuân thủ đã thực hiện các hoạt động sau:

- Làm việc theo sát với các khối, phòng ban chuyên môn, dựa vào thông tin, dữ liệu thực hiện phân tích, đánh giá rủi ro từ đó kịp thời đưa ra các góp ý cải tiến hệ thống quy trình, các kiểm soát phù hợp với tình hình thực tế, đốc thúc các phòng ban chuyên môn cập nhật các quy trình, mẫu biểu, kiểm tra tính tuân thủ theo các quy trình;
- Ban hành các quy định đảm bảo tính tuân thủ về quy định, quy trình đã ban hành;
- Phối hợp với các phòng ban chuyên môn kiểm tra tính tuân thủ theo quy định pháp luật và kiểm soát dịch bệnh COVID-19;
- Cập nhật khung quản trị rủi ro, các rủi ro trọng yếu;
- Cơ cấu tổ chức có nhân sự chuyên trách phụ trách rủi ro CNTT;
- Phối hợp chặt chẽ với các phòng ban chuyên môn tổ chức các đợt kiểm tra chuyên đề tính tuân thủ theo quy trình, QLRR, trách nhiệm của các bên với các sai phạm được phát hiện;
- Tổ chức các đợt rà soát "nóng" để có các góp ý về hệ thống kiểm soát kịp thời.

KIỂM TOÁN NỘI BỘ

Các khuyến nghị của KTNB trong các năm qua góp phần đáng kể vào việc cải thiện kiểm soát nội bộ và QLRR. Tính đảm bảo, tư vấn chuyên sâu, độc lập và khách quan của KTNB được duy trì cùng với việc áp dụng phương pháp KTNB định hướng theo rủi ro tập trung ưu tiên nguồn lực cho các quy trình, hạng mục có mức độ rủi ro cao, đồng thời tiệm cận với những thông lệ tốt nhất trong hoạt động KTNB.

- Rà soát kế hoạch KTNB bao gồm kiểm toán CNTT và những thay đổi của kế hoạch kiểm toán trước khi HĐQT phê duyệt;
- Rà soát ngân sách hoạt động, kế hoạch nguồn lực các hoạt động của KTNB cùng với Giám đốc KTNB;
- Rà soát các báo cáo của KTNB;
- Rà soát và giám sát phản hồi của Ban điều hành về các phát hiện và khuyến nghị của KTNB;
- Rà soát hiệu quả của hoạt động KTNB so với kế hoạch được duyệt;

Bên cạnh hoạt động kiểm toán tuân thủ, các hoạt động kiểm toán theo các chuyên đề, KTNB còn tham vấn chuyên sâu với ban điều hành trong công tác QLRR, cải tiến hệ thống kiểm soát, ứng dụng CNTT vào trong công tác hoạt động điều hành.

ĐIỀU LỆ CÔNG TY VÀ QUY CHẾ QUẢN TRỊ CÔNG TY

TBKT rà soát việc cập nhật Điều lệ CT và Quy chế QTCT phù hợp hơn với thực tế và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan đến hoạt động của CT. Điều lệ CT và Quy chế QTCT cập nhật đã được ĐHĐCĐ thông qua và ban hành vào ngày 05/06/2020.

DỰ ÁN CẢI TIẾN – NÂNG CAO HIỆU QUẢ QUẢN LÝ VÀ MÔI TRƯỜNG LÀM VIỆC

TBKT hỗ trợ HĐQT giám sát việc thực hiện Dự án Cải tiến – Nâng cao Hiệu quả quản lý và Môi trường làm việc, chuẩn hóa cùng với áp dụng các thông lệ tiên tiến quốc tế và nâng cao sự gắn kết của đội ngũ.

ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2021

Tiếp tục phát huy vai trò là độc lập, khách quan và thực hiện các nhiệm vụ nhằm tăng giá trị, nâng cao hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ, hệ thống QLRR, giám sát tính trung thực của BCTC và công bố thông tin chính thức có liên quan đến kết quả tài chính của CT, giám sát bảo đảm tính tuân thủ theo quy định của pháp luật, trong năm 2021, định hướng hoạt động của TBKT như sau:

- Nâng cao vai trò chức năng của TBKT, chất lượng, hiệu quả của mô hình ba tuyến phòng vệ phù hợp với những kế hoạch kinh doanh mang tính chiến lược của CT;
- Giám sát các dự án cải tiến bao gồm các dự án CNTT, bảo đảm việc triển khai các dự án mang lại hiệu quả cho Doanh nghiệp;
- Giám sát hệ thống kiểm soát nội bộ và quản lý các rủi ro tập trung vào các rủi ro trọng yếu bao gồm rủi ro an ninh thông tin, rủi ro từ hoạt động kinh doanh khi CT bước vào kỷ nguyên mới của các siêu dự án, hệ sinh thái toàn diện.



QUẢN TRỊ RỦI RO

Rủi ro luôn tồn tại trong quá trình hoạt động kinh doanh. Novaland hướng đến việc kiểm soát rủi ro để nắm bắt những cơ hội đột phá. Với định hướng này, công tác QTRR tại Novaland chú trọng vào các mục tiêu:

1. Thiết lập cơ chế giám sát, báo cáo rủi ro hiệu quả và xuyên suốt trong toàn Tập đoàn nhằm sớm nhận diện và đánh giá đúng rủi ro để có phương án hạn chế những tác động bất lợi kịp thời và khai thác cơ hội trong thách thức.
2. Áp dụng các biện pháp phòng ngừa rủi ro, gia tăng hiệu quả hoạt động của hệ thống kiểm soát.
3. Xây dựng văn hóa QLRR trong toàn tổ chức để mỗi nhân viên là một chủ sở hữu và thực hành QLRR.

HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ RỦI RO NỔI BẬT TRONG NĂM 2020

- Xử lý tốt công tác phòng chống đại dịch COVID-19, giảm thiểu tác động của dịch bệnh, duy trì hoạt động kinh doanh liên tục, bảo vệ sự an toàn sức khỏe cho nhân viên;
- Thiết lập chức năng phòng chống rửa tiền, xây dựng quy trình quản lý và nhận biết các giao dịch đáng ngờ để có biện pháp xử lý phù hợp và báo cáo giao dịch theo quy định của pháp luật;
- Hợp tác với đơn vị tư vấn chuyên nghiệp để hỗ trợ xây dựng kế hoạch kinh doanh liên tục phòng khi có sự cố gây gián đoạn hoạt động kinh doanh, giúp Tập đoàn giữ gìn danh tiếng và thương hiệu, đồng thời cải thiện tính sẵn sàng và phục hồi nhanh chóng hoạt động kinh doanh sau sự cố;
- Thực hiện truyền thông thông điệp QTRR của Ban Lãnh đạo đến toàn nhân viên, đào tạo QTRR cho các phòng ban, chia sẻ chủ đề QTRR cho nhân viên để thúc đẩy văn hóa rủi ro trong Tập đoàn;
- Liên tục duy trì cơ chế QTRR hiệu quả theo quy trình nhận diện rủi ro – đánh giá rủi ro – giám sát và báo cáo rủi ro;
- Duy trì tốt hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001, hệ thống quản lý an toàn và sức khỏe nghề nghiệp ISO 45001, hệ thống quản lý ANTT ISO 27001 được bên thứ ba đánh giá xác nhận đạt tiêu chuẩn.
- Tăng cường việc kiểm soát tuân thủ trong các hoạt động chủ chốt của Tập đoàn, theo kim chỉ nam "Hiệu quả – Chính trực – Chuyên nghiệp";

RỦI RO CHÍNH VÀ BIỆN PHÁP KIỂM SOÁT TRONG NĂM 2020



RỦI RO VĨ MÔ VÀ THỊ TRƯỜNG

Những biến động trong các yếu tố vĩ mô như tốc độ tăng trưởng hay suy thoái kinh tế, chính sách và quy định pháp luật thay đổi, chính sách tín dụng, khẩu vị và sức mua của người tiêu dùng, v.v. đều có ảnh hưởng lớn đến chiến lược và hoạt động kinh doanh, đặc biệt ngành BĐS. Ban Lãnh đạo và đội ngũ chuyên môn thường xuyên cập nhật diễn biến thị trường, phân tích và hoạch định chiến lược phù hợp để chủ động đổi mới sản phẩm và dẫn dắt thị trường. Tập đoàn mở rộng sản phẩm từ phát triển các dự án nhà ở khu vực trung tâm TP.HCM sang các dự án Khu đô thị Vệ tinh (Aqua City) và sản phẩm BĐS Đô thị Du lịch, Nghỉ dưỡng tại các tỉnh thành phía Nam (như NovaWorld Phan Thiet, NovaHills Mui Ne Resort & Villas, NovaWorld Ho Tram...).



RỦI RO GIÁN ĐOẠN KINH DOANH LIÊN TỤC

Với quy mô hoạt động rộng lớn của Tập đoàn, việc đảm bảo hoạt động liên tục là mục tiêu tối quan trọng. Novaland đã thuê đơn vị tư vấn chuyên nghiệp hỗ trợ xây dựng kế hoạch Kinh doanh liên tục nhằm giúp Tập đoàn có thể ứng phó hiệu quả đối với các tình huống có thể dẫn đến ngưng trệ hoạt động, đảm bảo các chức năng hoạt động chủ chốt của Tập đoàn vẫn tiếp tục vận hành và ít bị thiệt hại nhất có thể.

Trong năm 2020, Tập đoàn đã triển khai nhiều hoạt động ứng phó thành công trong đại dịch COVID-19. Ngay từ những ngày cuối của kỳ nghỉ Tết Nguyên Đán, khi thông tin về đại dịch COVID-19 vừa chính thức được

công bố, Tập đoàn đã nhanh chóng thành lập ban chỉ đạo, xây dựng quy trình phòng chống dịch bệnh cũng như các kịch bản, kế hoạch cụ thể để theo dõi, ứng phó, áp dụng nhiều biện pháp và hành động cụ thể như: phân tách đội hình làm việc độc lập tại những địa điểm cách biệt với giãn cách theo quy định; làm việc từ xa; thường xuyên đo thân nhiệt, sát khuẩn môi trường làm việc; thực hiện việc chủ động khai báo y tế cũng như tuyên truyền, hướng dẫn và kiểm tra công tác phòng chống dịch tại các địa điểm kinh doanh, dự án đang triển khai thi công nhằm bảo vệ sự an toàn về sức khỏe cho nhân viên cũng như duy trì hoạt động liên tục ngay trong tình hình đại dịch.



RỦI RO TRIỂN KHAI DỰ ÁN

Trong suốt quá trình từ lúc khởi động đến kết thúc dự án BĐS, các rủi ro như trượt tiến độ, vượt ngân sách hay không đạt chất lượng mong muốn có thể xảy ra. Để QLRR triển khai dự án, Tập đoàn từ lâu đã vận hành hệ thống quy trình quản lý chặt chẽ các giai đoạn, bao gồm lên kế hoạch dự án, quản lý thiết kế, quản lý ngân sách dự án, quản lý chất lượng thi công và nghiệm thu sản phẩm, quản lý tiến độ dự án, lựa chọn nhà thầu và quản lý chất lượng nhà thầu.

Chất lượng công trình được kiểm tra qua nhiều giai đoạn bởi các bộ phận chức năng quản lý trực tiếp dự án và bộ phận thanh tra xây dựng. Hệ thống quản trị dự án (PMS - Project Management System) được đưa vào sử dụng để quản lý tình hình triển khai dự án hiệu quả. Ngoài ra, Tập đoàn còn tổ chức nhiều buổi huấn luyện, chia sẻ kinh nghiệm thực tế giúp rút kinh nghiệm, học hỏi lẫn nhau, cải tiến hoạt động triển khai và quản lý dự án.





RỦI RO VỀ AN TOÀN, SỨC KHỎE NGHỀ NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG

Việc đảm bảo an toàn, sức khỏe và môi trường được áp dụng cho các dự án và cả môi trường làm việc ở văn phòng cho tất cả nhân viên và cán bộ quản lý trực thuộc sự quản lý của Novaland theo đúng cam kết về PTBV của Tập đoàn. Novaland đã xây dựng và duy trì hệ thống ISO 45001 – hệ thống quản lý an toàn, sức khỏe nghề nghiệp. Công tác đánh giá mối nguy, thực hiện kiểm tra an toàn, sức khỏe và môi trường được thực hiện nghiêm ở tất cả các dự án của Novaland. Hàng năm, nhân viên được đào tạo và kiểm tra về vấn đề an toàn, sức khỏe lao động để tăng cường ý thức bảo vệ mình và danh tiếng của Tập đoàn.



RỦI RO VỀ AN NINH THÔNG TIN

Rủi ro an ninh thông tin là rủi ro rò rỉ và mất mát thông tin quan trọng của Tập đoàn. Do rủi ro này có mức thiệt hại lớn cả về tài chính, uy tín, hoạt động, Ban Lãnh đạo và đội ngũ chuyên gia CNTT tại Novaland đã triển khai nhiều giải pháp kỹ thuật bảo vệ, duy trì và cập nhật hệ thống và mạng lưới CNTT. Hàng năm, toàn bộ nhân viên Novaland được đào tạo về chính sách bảo mật thông tin, được nhắc nhở về cách sử dụng và bảo vệ thiết bị CNTT và tài nguyên thông tin. Novaland đã xây dựng kế hoạch phục hồi sau thảm họa CNTT, thực hiện diễn tập tình huống hàng năm và cập nhật định kỳ. Novaland duy trì hệ thống quản lý an toàn thông tin theo ISO/IEC 27001:2013, được kiểm tra và cấp chứng nhận.



RỦI RO NHÂN SỰ CẤP CAO

Con người là một trong những yếu tố quan trọng tạo nên thành công của Tập đoàn. Việc thiếu hụt nhân sự cấp cao đáp ứng nhu cầu hoạt động và mở rộng kinh doanh là rủi ro của Tập đoàn. Để thu hút nhân tài, Tập đoàn thường xuyên rà soát và đề xuất các chính sách đãi ngộ cạnh tranh so với thị trường, duy trì hệ thống đánh giá năng lực công bằng, minh bạch và có lộ trình phát triển sự nghiệp rõ ràng tại Novaland. Kế hoạch kế thừa nhân sự đã được triển khai trên toàn Tập đoàn và song song là chương trình đào tạo người kế nhiệm, chương trình đào tạo kỹ năng lãnh đạo toàn diện cho các cấp quản lý. Ngoài ra, Ban Lãnh đạo đầu tư xây dựng văn hóa doanh nghiệp để Novaland trở thành môi trường làm việc lý tưởng cho người lao động, gắn kết nhân viên.

MỤC TIÊU QUẢN TRỊ RỦI RO NĂM 2021

- Cập nhật Danh mục Rủi ro trọng yếu của Tập đoàn, theo dõi và báo cáo định kỳ;
- Hướng dẫn các Phòng ban thực hiện nhận diện và đánh giá rủi ro cấp quy trình và sớm nhận biết các điểm cần cải tiến để có kế hoạch hành động kịp thời hoàn chỉnh và cải tiến quy trình hoạt động;
- Triển khai nhận diện và đánh giá rủi ro cấp dự án nhằm tăng cường các biện pháp xử lý kịp thời và phù hợp cho từng dự án;
- Cập nhật và hoàn thiện chỉ số rủi ro quan trọng (KRIs);
- Tăng cường công tác kiểm soát tuân thủ, xác minh các vi phạm trong Tập đoàn;
- Thực hiện diễn tập tình huống khủng hoảng và cách ứng phó trong chương trình Kế hoạch hoạt động kinh doanh liên tục;
- Tăng cường các chương trình truyền thông nội bộ về QTRR nhằm xây dựng văn hóa QLRR ở mỗi nhân viên thông qua các cuộc thi QTRR, chia sẻ các chủ đề liên quan như kế hoạch kinh doanh liên tục, hệ thống phân loại và quản lý dữ liệu, v.v.



TUÂN THỦ PHÁP LUẬT

Là một Tập đoàn BĐS hàng đầu Việt Nam, Novaland ý thức một cách sâu sắc việc tuân thủ quy định pháp luật là một trong những điều kiện tiên quyết để bảo đảm doanh nghiệp PTBV và lớn mạnh. Không chỉ tuân thủ quy định pháp luật liên quan đến đất đai và kinh doanh BĐS, chúng tôi còn tuân thủ các quy định pháp luật liên quan đến hoạt động vận hành chung của một doanh nghiệp như lao động, thuế, kế toán... và quy định pháp luật liên quan đến CT đại chúng.

Trong năm 2020, Novaland liên tục cập nhật quy định nội bộ nhằm đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật, cụ thể: Tập đoàn đã (i) cập nhật các chính sách, quy định, quy trình nội bộ liên quan đến hoạt động đầu tư, kinh doanh nhằm đáp ứng quy định của Luật doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Đầu tư, Luật Xây dựng (có hiệu lực từ ngày 01/01/2021); (ii) sửa đổi, bổ sung Nội quy lao động của Tập đoàn để phù hợp quy định của Bộ luật Lao động 2019 (có hiệu lực thi hành từ 01/01/2021); (iii) nghiên cứu, xây dựng quy định nội bộ phù hợp nhằm đáp ứng quy định pháp luật về chống tin nhắn rác, thư điện tử rác,

cuộc gọi rác, ngay sau khi Chính phủ ban hành Nghị định 91/2020/NĐ-CP (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/10/2020)... Liên quan đến công tác QTCT đại chúng, Novaland đã hoàn thành việc rà soát và điều chỉnh Điều lệ, Quy chế QTCT trình ĐHĐCĐ thông qua, đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật và phù hợp với tình hình thực tiễn. Đối với công tác phòng, chống rửa tiền, Novaland cũng đã hoàn thành việc cập nhật và ban hành mới quy định, quy trình nội bộ để đảm bảo phòng, chống rửa tiền tuân thủ chặt chẽ các quy định của Ngân hàng Nhà nước đồng thời vẫn tạo thuận lợi cho khách hàng trong quá trình giao dịch. Bên cạnh đó, Tập đoàn luôn chủ động minh bạch thông tin dự án, tiến độ dự án, giải đáp các vướng mắc của khách hàng về vấn đề pháp lý liên quan đến các dự án đang triển khai cho các đối tác kinh doanh, NĐT, khách hàng và công chúng. Chính những hoạt động tuân thủ pháp luật của Tập đoàn đã tạo niềm tin cho khách hàng, NĐT, đối tác kinh doanh và là tiền đề để Tập đoàn ngày càng vươn cao, vươn xa.



QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ

HOẠT ĐỘNG QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ

Quan hệ NĐT (IR) là một bộ phận quan trọng tại các CT đại chúng. Hoạt động IR nhằm cung cấp cho NĐT thông tin chính xác về các vấn đề của CT; đảm bảo quan hệ hiệu quả, bền vững, đa chiều giữa doanh nghiệp, Cổ đông, NĐT, nhà tài trợ, trung gian tài chính; giúp cho cộng đồng đầu tư đánh giá đúng về giá trị của doanh nghiệp, hỗ trợ ngăn ngừa rủi ro và kiểm soát tốt khủng hoảng.

Đặc biệt, trong bối cảnh dịch bệnh COVID-19 có diễn biến khó lường trong năm 2020, NĐT càng cần những thông tin minh bạch, kịp thời từ phía doanh nghiệp về sức khỏe tài chính, ảnh hưởng của dịch bệnh tới hoạt động của doanh nghiệp hiện tại và tương lai, những kế hoạch "vượt bão" khủng hoảng, thậm chí là những thông điệp trấn an từ người đứng đầu.

Đối với Tập đoàn Novaland, việc bảo vệ quyền lợi của Cổ đông và NĐT luôn là một trong những vấn đề cốt lõi, được ưu tiên hàng đầu trong quản trị doanh nghiệp. Theo đó, Tập đoàn luôn chú trọng nâng cao chất lượng hoạt động quan hệ NĐT hướng đến đảm bảo tính minh bạch đầy đủ, bình đẳng quyền lợi của Cổ đông và NĐT.

Trong năm qua, tình hình dịch bệnh COVID-19 gây cản trở việc trao đổi thông tin giữa Tập đoàn và các đối tác trong và ngoài nước, bộ phận IR luôn tích cực, linh hoạt tổ chức hoạt động đa dạng dành cho NĐT, Cổ đông và đối tác tài chính; nhằm duy trì cầu nối thông tin vững chắc giữa Tập đoàn với cộng đồng tài chính, NĐT hiện hữu và tiềm năng; hỗ trợ hiệu quả các hoạt động huy động vốn của Novaland. Tập đoàn Novaland trong năm 2020 đã được vinh danh trong Top 03 doanh nghiệp niêm yết (nhóm vốn hóa lớn) có hoạt động IR được NĐT yêu thích nhất tại IR Awards 2020 do Vietstock phối hợp với Tập chí điện tử Tài chính và Cuộc sống (FiLi) tổ chức.



ĐẢM BẢO TÍNH MINH BẠCH ĐẦY ĐỦ, BÌNH ĐẲNG VÀ ĐẢM BẢO QUYỀN LỢI CỦA CỔ ĐÔNG, NHÀ ĐẦU TƯ

Nhằm bảo vệ quyền lợi của các Cổ đông, Tập đoàn cam kết thông tin luôn được cung cấp bình đẳng giữa các đối tượng Cổ đông và NĐT. Trong đó, quyền biểu quyết, quyền đề cử thành viên HĐQT, quyền thông qua BCTC hàng năm và kế hoạch kinh doanh năm kế tiếp, quyền tiếp cận thông tin của Tập đoàn Novaland,... đều được đảm bảo thực hiện đầy đủ và minh bạch.

Hoạt động IR của Tập đoàn Novaland dựa trên nguyên tắc Trung thực - Kịp thời - Minh bạch, nhất quán với Giá trị cốt lõi: Hiệu quả - Chính trực - Chuyên nghiệp. Mọi chính sách và hoạt động triển khai liên quan đến Cổ đông của Novaland không chỉ dừng lại ở việc tuân thủ các quy định của luật pháp Việt Nam mà còn hướng đến đáp ứng các chuẩn mực quốc tế cao hơn như Quy tắc Quản trị CT của Tổ chức Hợp tác và Phát triển Kinh tế (OECD) và Thẻ điểm Quản trị CT khu vực ASEAN (ACGS). Ngoài việc chú trọng công bố các thông tin tài chính, Tập đoàn còn công bố các thông tin phi tài chính, công bố các thông tin khác ngoài phạm vi yêu cầu của Thông tư số 155/2015/TT-BTC của Bộ Tài chính về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

CÁC HOẠT ĐỘNG IR ĐÃ TRIỂN KHAI TRONG NĂM 2020 NHẪM NÂNG CAO TÍNH MINH BẠCH VÀ MỨC ĐỘ TIN CẬY CỦA CỔ ĐÔNG, NHÀ ĐẦU TƯ

CHỦ ĐỘNG, MINH BẠCH TRONG CÔNG BỐ THÔNG TIN

- CBTT theo các quy định của Thông tư 155/2015/TT-BTC và hướng đến các chuẩn mực quốc tế cao hơn.
- Liên tục cập nhật và tuân thủ các quy định về CBTT mới nhất của Bộ Tài chính và cơ quan quản lý nhà nước.
- Liên tục cập nhật, CBTT song ngữ bằng tiếng Anh và tiếng Việt.
- Chủ động công bố những thông tin được đánh giá là có ảnh hưởng đến lợi ích của Cổ đông, NĐT. Đảm bảo phản ánh đúng bản chất thông tin và hoạt động của doanh nghiệp.

NÂNG CAO MỨC ĐỘ TIN CẬY CỦA SỐ LIỆU

- Soát xét BCTC bán niên và kiểm toán đối với BCTC năm.
- Duy trì việc lập BCTC theo cả hai chuẩn mực VAS và IFRS.
- Các số liệu của BCTN được kiểm tra bởi KTNB.
- Một số chỉ số PTBV được lựa chọn năm 2020 của BCTN được kiểm toán có giới hạn bởi một đơn vị độc lập.

TĂNG CƯỜNG ĐỐI THOẠI VỚI NHÀ ĐẦU TƯ

- Tăng cường gặp gỡ, trao đổi, giải đáp các vấn đề NĐT quan tâm, tìm kiếm các cơ hội hợp tác.
- Cập nhật điểm nhấn về hoạt động của Tập đoàn qua email cho Cổ đông, NĐT và chuyên gia tài chính định kỳ hàng quý.
- Định kỳ hàng quý tổ chức các sự kiện hội nghị chuyên gia phân tích, hội nghị trực tuyến (conference call) với các NĐT nước ngoài.
- Tích cực tham gia các sự kiện thị trường vốn trong và ngoài nước được tổ chức bởi các định chế tài chính uy tín.
- Cập nhật kịp thời tình hình hoạt động của Tập đoàn, kế hoạch ứng phó của Tập đoàn đối với dịch bệnh COVID-19 qua email/call tới cộng đồng đầu tư.

ĐA DẠNG HÓA CÁC KÊNH CUNG CẤP THÔNG TIN CHO CỔ ĐÔNG, NHÀ ĐẦU TƯ



Hiểu được tầm quan trọng của việc tiếp cận thông tin đối với các quyết định đầu tư hợp tác của Đối tác, Novaland luôn nỗ lực đa dạng hóa và củng cố chất lượng thông tin trên các kênh truyền thông. Trong bối cảnh tình hình dịch bệnh diễn biến phức tạp, Tập đoàn Novaland đã nhanh chóng, linh hoạt trong việc chủ động cung cấp thông tin tới NĐT qua các kênh trực tuyến (online platform) như email, MS Teams, Zooms... bên cạnh các kênh công bố thông tin truyền thống.

Trong khuôn khổ cập nhật thông tin định kỳ và bất thường của Tập đoàn, các thông tin luôn được đăng tải theo đúng quy định hiện hành trên Website chính thức của Novaland cũng như các kênh CBTT khác: Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán Singapore. Ngoài ra, tóm tắt kết quả kinh doanh hàng quý, tài liệu thuyết trình dành cho NĐT và các tài liệu cập nhật hoạt động của Tập đoàn cũng được đăng tải đầy đủ trên Website Tập đoàn và email định kỳ đến cho Cổ đông, NĐT và Đối tác của Novaland. Các tài liệu CBTT của Novaland đều được đăng tải song ngữ (tiếng Việt và tiếng Anh), đảm bảo NĐT, đối tác trong nước, quốc tế đều cập nhật thông tin đầy đủ, bình đẳng và chính xác. Từ đây, Cổ đông, NĐT và Đối tác được cập nhật thông tin đầy đủ và kịp thời về định hướng phát triển, kết quả hoạt động kinh doanh, tình hình quản trị của doanh nghiệp, kế hoạch ứng phó với các diễn biến bất thường của tình hình dịch bệnh kéo dài, những biến động mạnh, khó lường của tình hình kinh tế, xã hội trong năm 2020.

PHÁT TRIỂN MỐI QUAN HỆ VỚI ĐỐI TÁC VÀ NHÀ ĐẦU TƯ

Trong năm qua, mặc dù tình hình dịch bệnh COVID-19 gây cản trở việc trao đổi thông tin giữa Tập đoàn và các đối tác trong và ngoài nước, Tập đoàn vẫn có những nỗ lực đáng ghi nhận trong việc củng cố mối quan hệ giữa Novaland với cộng đồng NĐT, nhằm cập nhật đầy đủ về tình hình kinh doanh, chiến lược phát triển, hoạt động đầu tư cũng như thu thập các ý kiến phản hồi từ NĐT thông qua các hoạt động đa dạng, như: hoạt động gặp mặt chuyên gia phân tích và NĐT định kỳ hàng quý, các hội nghị đầu tư và thị trường vốn trong và ngoài nước, trình diễn sản phẩm (roadshow), đối thoại trực tuyến và trực tiếp; tổ chức các chuyến đi thăm quan, khảo sát dự án của Tập đoàn cho các chuyên gia phân tích, NĐT, đối tác khi các biện pháp giãn cách xã hội được gỡ bỏ. Lãnh đạo Tập đoàn và đội ngũ phòng IR cũng luôn chủ động trao đổi với NĐT, đối tác nhằm củng cố mức độ tin cậy và uy tín của Novaland trên thị trường tài chính trong và ngoài nước.

Ngoài ra, đại diện Novaland cũng đã tích cực tham dự các hội nghị đầu tư uy tín trong và ngoài nước thông qua các nền tảng trực tuyến nhằm tạo điều kiện phát triển mối quan hệ với đối tác hiện hữu và tiềm năng tại Việt Nam, Mỹ, Châu Âu, Singapore, Hongkong, Nhật Bản, Đài Loan,...

Trong năm 2020, đội ngũ lãnh đạo Tập đoàn và IR đã thực hiện:

TIẾP XÚC VỚI GẦN
200
ĐỐI TÁC

TỔ CHỨC
05
SITE VISIT

TỔ CHỨC
02
ANALYST TOUR/
INVESTOR TOUR

ĐẾN TỪ HƠN
100
TỔ CHỨC TRONG
VÀ NGOÀI NƯỚC
(bao gồm quỹ đầu tư,
doanh nghiệp, CT chứng khoán)

TỔ CHỨC
07
HỘI NGHỊ
VỚI NĐT

Sự kiện	Đơn vị tổ chức	Địa điểm	Thời gian	Thông tin sự kiện
Hội nghị NĐT/ Chuyên gia phân tích	Novaland	TP.HCM	Định kỳ hàng Quý	Tập đoàn Novaland đã tổ chức các buổi hội nghị chuyên gia phân tích và các hội nghị trực tuyến (Earnings Call) để trình bày kết quả kinh doanh, chiến lược, triển vọng ngành BĐS, đồng thời trao đổi chuyên sâu với các NĐT/chuyên gia phân tích trong và ngoài nước.
Credit Suisse 11th Annual ASEAN Conference	Credit Suisse	Singapore	09-10/01/2020	Là sự kiện thường niên được Credit Suisse tổ chức để kết nối NĐT trên toàn cầu và doanh nghiệp trong khu vực ASEAN.
Hội thảo Xúc tiến đầu tư và sử dụng nguồn nhân lực Việt Nam – Đà Nẵng	Bộ Kế hoạch và Đầu tư Việt Nam, Tổ chức Xúc tiến Thương mại Nhật Bản, Bộ Lao động – Thương binh và Xã hội Việt Nam, Bộ Ngoại giao, Bộ Kinh tế - Thương mại và Công nghiệp Nhật Bản, Bộ Y tế, Lao động và Phúc lợi, Tổng Cục Quản lý Xuất Nhập cảnh lưu trú Nhật Bản.	Đà Nẵng	11-14/01/2020	Là sự kiện ngoại giao nhân kỷ niệm chuyển thăm Việt Nam – Đoàn giao lưu văn hóa kinh tế du lịch Việt Nam – Nhật Bản.
Citi Pan Asia Regional Investor Conference	Citi Group	Họp trực tuyến	18/5/2020	Là sự kiện do Citi Group tổ chức để kết nối NĐT toàn cầu và doanh nghiệp trong khu vực ASEAN. Sự kiện thay thế cho Citi ASEAN Investor Conference.
ĐHĐCĐ thường niên 2020	Novaland	TP.HCM	05/06/2020	ĐHĐCĐ thường niên 2019 của Novaland được tổ chức vào ngày 05/06/2020. Theo đó, tất cả các nội dung trình tại đại hội đều được ĐHĐCĐ thông qua.
Maybank Kim Eng’s Invest ASEAN 2020	Maybank Kim Eng	Họp trực tuyến	30/07/2020	Hội nghị bao gồm một chuỗi các sự kiện được tổ chức tại các quốc gia trong khu vực với sự tham gia của các chuyên gia, các nhà hoạch định chính sách kinh tế hàng đầu khu vực, các nhà tạo lập thị trường để cùng thảo luận về các cơ hội hợp tác phát triển trong khu vực.
2Q Earnings Update Virtual Tour	VCSC	Họp trực tuyến	11/08/2020	Là sự kiện cập nhật kết quả kinh doanh Quý II/2020 của Novaland đến NĐT của VCSC.
HOSE-Daiwa Vietnam Corporate Day 2020 (Virtual Meetings)	HOSE - Daiwa	Họp trực tuyến	18/08/2020	Sự kiện được tổ chức thường niên với sự tham gia của đại diện Lãnh đạo HOSE, các CT niêm yết hàng đầu trên thị trường Việt Nam cùng các NĐT tại thị trường Nhật Bản và Hồng Kông.

Sự kiện	Đơn vị tổ chức	Địa điểm	Thời gian	Thông tin sự kiện
Savills The Largest Hotel Conference	Savills	TP.HCM	08/10/2020	Là sự kiện do Savills Việt Nam tổ chức với sự hiện diện của Lãnh đạo Tổng cục Du lịch, Sở du lịch TP.HCM cùng các đại diện cấp cao từ các Chủ đầu tư và Chuyên gia trong ngành BĐS. Hội nghị bao gồm đa dạng các bài thuyết trình và phiên thảo luận từ các diễn giả về các chủ đề: Quá trình hồi phục của ngành BĐS nghỉ dưỡng, các thương vụ Mua bán và Sáp nhập, nguồn cầu và xu hướng du lịch, second home cũng như các thách thức và cơ hội trong năm 2021.
Daiwa Capital Markets Conference 2020	Daiwa Securities Capital Markets Co. Ltd	Họp trực tuyến	06/11/2020	Là sự kiện tổng quan kinh tế thế giới, bao gồm Mỹ và Nhật Bản trong năm 2020. Sự kiện có sự góp mặt của nhiều lãnh đạo cấp cao trình bày nội dung về chính sách tiền tệ cũng như những công cụ nợ trên thị trường vốn quốc tế.
2020 Asia Frontier Markets - ASEAN Virtual Conference by Credit Suisse	Credit Suisse	Họp trực tuyến	12/11/2020	Là sự kiện thường niên nhằm kết nối NĐT toàn cầu với doanh nghiệp trong khu vực ASEAN do Credit Suisse tổ chức.
HSC Virtual Conference – Emerging Vietnam 2020	HSC	Họp trực tuyến	18/11/2020	Emerging Vietnam là sự kiện được tổ chức thường niên bởi HSC với mục tiêu tạo cầu nối giữa các CT hàng đầu Việt Nam với cộng đồng đầu tư quốc tế. Sự kiện thu hút sự tham gia của hàng trăm doanh nghiệp và NĐT trong nước và quốc tế bao gồm: Hoa Kỳ, Châu Âu, Nhật Bản, Singapore, Hồng Kông, Hàn Quốc và Thái Lan...
Hội nghị Doanh nghiệp niêm yết và Lễ trao giải Cuộc bình chọn Doanh nghiệp niêm yết 2020	Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM	Phú Quốc	04/12/2020	Là sự kiện thường niên vinh danh các Doanh nghiệp, niêm yết đạt giải thưởng BCTN, BCPTBV, QTCT và Quản trị CT.

TẬP ĐOÀN NOVALAND NHẬN GIẢI THƯỞNG QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ TỐT NHẤT

Tại năm thứ 10, chương trình "IR Awards 2020 – Vinh danh Doanh nghiệp niêm yết có hoạt động IR tốt nhất năm" do Vietstock phối hợp với Tạp chí điện tử Tài chính và Cuộc sống (FiLi) tổ chức, Novaland nằm trong 14 đơn vị nhận được niềm tin từ NĐT và định chế tài chính để trở thành một trong các Doanh nghiệp niêm yết có hoạt động IR tốt nhất năm 2020.

Từ 729 doanh nghiệp niêm yết ban đầu, vượt qua các tiêu chuẩn khắt khe về công bố thông tin năm 2020, trải qua nhiều vòng bình chọn, Novaland đã vinh dự đạt danh hiệu "Top 3 Doanh nghiệp niêm yết có hoạt động IR được NĐT yêu thích nhất". Giải thưởng là sự ghi nhận cho những nỗ lực trong chiến lược phát triển bền vững mà Novaland đang theo đuổi. Tập đoàn sẽ luôn đẩy mạnh kết nối với các đối tác tài chính, cộng đồng NĐT và hoạt động này là một phần không thể thiếu trong sự phát triển chung của Novaland.



Giải thưởng Top 3 Doanh nghiệp niêm yết có hoạt động IR được NĐT yêu thích nhất năm 2020

729
DOANH NGHIỆP
niêm yết trước ngày 01.05.2019



**KHẢO SÁT TOÀN BỘ VỀ
CÔNG BỐ THÔNG TIN**
(01.05.2019-30.04.2020)

SSC

HOSE

WEB
DOANH
NGHIỆP

HNX

VSD



329
DOANH NGHIỆP
niêm yết đạt chuẩn
công bố thông tin

ĐÁNH GIÁ THEO QUY CHẾ IR AWARDS



45
DOANH NGHIỆP
vào vòng bình chọn IR

**NOVA
LAND**
CHO CUỘC SỐNG BÙNG SÁNG

Nhóm Vốn hóa lớn

TRẢI QUA 20 NGÀY BÌNH CHỌN



TOP 03
IR AWARDS
NĐT YÊU THÍCH NHẤT
2020

PHÂN TÍCH QUẢN TRỊ CÔNG TY TRÊN THẺ ĐIỂM QUẢN TRỊ CÔNG TY KHU VỰC ASEAN

QTDN hiệu quả luôn là nền tảng cho sự phát triển lâu dài và bền vững. Với vị thế là một trong những Nhà phát triển BDS hàng đầu tại Việt Nam, và là công ty niêm yết trên Sàn Giao dịch Chứng khoán TP.HCM từ cuối năm 2016, hoạt động QTCT của Novaland đã luôn đáp ứng đầy đủ các tiêu chí quy định theo Pháp luật Việt Nam hiện hành và từng bước tiến đến các chuẩn mực quốc tế, đóng vai trò tiên quyết trong việc thúc đẩy hoạt động kinh doanh, hoàn thành các chiến lược PTBV trung và dài hạn.

Đánh giá QTCT dựa trên thẻ điểm QTCT khu vực ASEAN là một trong những sáng kiến quan trọng của cơ quan đại diện Bộ trưởng Bộ Tài chính các nước ASEAN, nhằm nâng cao tiêu chuẩn QTCT các CT niêm yết trên Diễn đàn Thị trường Vốn ASEAN. Trong đó, 5 nguyên tắc khác nhau của công tác QTCT đã được đưa ra đánh giá một cách toàn diện, bao gồm: Quyền của Cổ đông, Đối xử công bằng giữa các Cổ đông, Vai trò của các bên có quyền lợi liên quan, CBTT minh bạch và Vai trò, trách nhiệm của HĐQT. Cụ thể, 5 nguyên tắc này được chia thành 2 cấp độ như sau:

Cấp độ 1: 146 tiêu chuẩn cơ bản cần tuân thủ.

Cấp độ 2: 13 tiêu chuẩn thường và 25 tiêu chuẩn phạt.

ĐÁNH GIÁ CHUNG VỀ THỰC HÀNH QUẢN TRỊ TRONG NĂM 2020 CỦA TẬP ĐOÀN NOVALAND, ĐƯỢC GHI NHẬN NHƯ SAU:

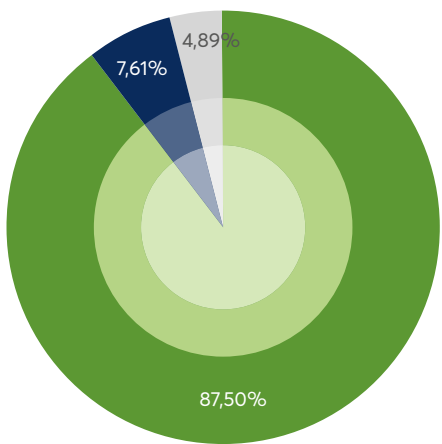
Với 184 tiêu chuẩn được đánh giá, trong năm 2020 Novaland đã thực hiện tốt 162 tiêu chuẩn, thực hiện 1 phần nhưng chưa đầy đủ đối với 14 tiêu chuẩn và có 8 tiêu chuẩn chưa đáp ứng thông lệ. So với tỷ lệ này vào năm 2019, Novaland đã đi thêm được đoạn đường mới, tiến sát đến tiêu chuẩn tốt nhất của thẻ điểm, cụ thể như sau:

- Đảm bảo các quyền cơ bản của Cổ đông: Novaland luôn nỗ lực không ngừng để Cổ đông có thể thực hiện các quyền lợi cơ bản. Trong năm 2020, Novaland đã chủ động xây dựng Quy chế họp ĐHĐCĐ bằng phương thức trực tuyến để đảm bảo không ảnh hưởng đến quyền lợi của Cổ đông trong thời điểm dịch bệnh COVID-19 diễn biến phức tạp.
- Chú trọng bảo vệ các bên có quyền lợi liên quan: Bảo vệ quyền lợi của các bên cho vay bằng cách tạo điều kiện cho Đối tác góp vốn/NĐT tiếp cận thông tin của Novaland thông qua các BCTC, diễn giải BCTC, Giới thiệu Tập đoàn, cập nhật ước tính kết quả kinh doanh và tiến độ phát triển các dự án đầy đủ trên Website; Thực hiện các buổi gặp gỡ NĐT, gặp gỡ chuyên viên phân tích, Hội thảo trực tuyến với NĐT/trái chủ; Thực hiện Báo cáo cam kết tuân thủ được soát xét bởi đơn vị kiểm toán độc lập.
- Hoàn thiện các Quy chế, Quy trình về QTCT: Trong năm 2020, Novaland đã cập nhật Điều lệ CT và Quy chế QTCT theo hướng bổ sung các quy định để đáp ứng chuẩn mực QTCT quốc tế. Đẩy mạnh hoạt động và thay đổi cơ cấu tổ chức của các Tiểu ban trực thuộc HĐQT với đa số thành viên của các Tiểu ban này là Thành viên độc lập HĐQT.
- Không ngừng xây dựng, kiện toàn cấu trúc HĐQT: Tăng số lượng thành viên độc lập HĐQT đến tỷ lệ 50%, không ngừng nâng cao chuyên môn, nghiệp vụ của thành viên HĐQT qua các công tác đào tạo, tập trung phát triển giá trị con người.
- Minh bạch và kịp thời trong các hoạt động CBTT: củng cố và hoàn thiện các hoạt động CBTT đảm bảo tiêu chí minh bạch, kịp thời, dễ tiếp cận đối với Cổ đông trong và ngoài nước.



ĐÁNH GIÁ QTCT CỦA NOVALAND THEO THẺ ĐIỂM QTCT KHU VỰC ASEAN

Nguồn: Tập đoàn Novaland



Thực hiện tốt thông lệ Thực hiện một phần nhưng chưa đầy đủ theo thông lệ Chưa đáp ứng được thông lệ

ĐÁNH GIÁ CHI TIẾT VỀ THỰC HÀNH QUẢN TRỊ CÔNG TY CỦA
TẬP ĐOÀN NOVALAND THEO THẺ ĐIỂM QUẢN TRỊ CÔNG TY KHU VỰC ASEAN

Ghi chú: ● Thực hiện tốt thông lệ (≥70% tuân thủ)
● Thực hiện một phần nhưng chưa đầy đủ theo thông lệ (31%-69% tuân thủ)
● Chưa đáp ứng được thông lệ (≤ 30% tuân thủ)

STT	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại NVL		Cơ sở đánh giá cho năm 2020	Ghi chú/Đề xuất cải tiến
		2019	2020		
A	QUYỀN CỦA CỔ ĐÔNG				
A.1	Quyền cơ bản của Cổ đông				
A.1.1	CT có trả cổ tức (kỳ giữa và kỳ cuối hàng năm) một cách bình đẳng và kịp thời; nghĩa là tất cả Cổ đông được đối xử bình đẳng và được trả trong vòng 30 ngày sau khi được (1) công bố đối với cổ tức giữa kỳ và (2) được Cổ đông thông qua tại các ĐHĐCĐ đối với cổ tức cuối năm. Trường hợp CT trả cổ tức bằng phương thức "Script dividend – Cổ tức trả bằng chứng khoán tạm thời", CT sẽ thực hiện trong vòng 60 ngày?			ĐHĐCĐ thường niên năm 2020 không có kế hoạch chia cổ tức. Việc chưa thực hiện trả cổ tức cho cổ phần phổ thông vì Novaland nhận thấy hiện nay đang là giai đoạn Novaland cần tiếp tục triển khai xây dựng dự án, tích lũy quỹ đất cho chiến lược phát triển dài hạn, vượt qua được các trở ngại trước mắt trong tình hình dịch bệnh COVID-19 làm các hoạt động kinh doanh thêm phần khó khăn. Việc mở rộng hoạt động kinh doanh nhằm hướng tới tăng trưởng bền vững và mang lại lợi ích lâu dài cho Cổ đông trong tương lai.	Novaland sẽ thực hiện chia cổ tức cho Cổ đông vào thời điểm phù hợp, đảm bảo quyền và lợi ích của Cổ đông
A.2	Quyền tham gia vào các quyết định liên quan đến những thay đổi cơ bản của Công ty				
A.2.1	Cổ đông có quyền tham gia sửa đổi Điều lệ hay các văn bản quản trị tương đương của CT?			Quy định tại Điều 23, Điều 64 Điều lệ CT, Điều 58 Quy chế QTCT. Thể hiện ở các tài liệu họp ĐHĐCĐ, lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản.	
A.2.2	Cổ đông có quyền tham gia biểu quyết phát hành thêm cổ phiếu?			Quy định tại Điều 6, Điều 23 Điều lệ CT. Thể hiện ở các tài liệu họp ĐHĐCĐ, lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản.	
A.2.3	Cổ đông có quyền tham gia trong việc thực hiện chuyển nhượng toàn bộ hay phần lớn tài sản của CT dẫn đến việc bán CT?			Quy định tại Điều 23 Điều lệ CT.	
A.3	Quyền tham gia và biểu quyết tại ĐHĐCĐ, được thông tin về quy định họp ĐHĐCĐ, bao gồm thủ tục biểu quyết				
A.3.1	Cổ đông có cơ hội, thể hiện bởi nội dung trên chương trình nghị sự, thông qua thù lao hoặc mọi khoản tặng thù lao cho Thành viên HĐQT không điều hành?			Trong tài liệu chuẩn bị cho ĐHĐCĐ thường niên 2020 được CBTT trên website CT và gửi cho mỗi Cổ đông đến tham dự cuộc họp, đều có nội dung này.	
A.3.2	CT có cho phép Cổ đông không có quyền kiểm soát quyền đề cử Thành viên HĐQT?			Quy định tại Điều 20, Điều 35 Điều lệ CT, Điều 11 Quy chế QTCT, Điều 11 Quy chế làm việc, biểu quyết và bầu cử tại ĐHĐCĐ thường niên 2020, Điều 6 Quy chế bầu cử Thành viên độc lập HĐQT nhiệm kỳ 2016 – 2021.	

STT	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại NVL		Cơ sở đánh giá cho năm 2020	Ghi chú/Đề xuất cải tiến
		2019	2020		
A.3.3	CT cho phép Cổ đông bầu chọn từng Thành viên HĐQT?	●	●	Quy định tại Điều 23 Điều lệ CT, Điều 11 Quy chế QTCT, Điều 17 Quy chế làm việc, biểu quyết và bầu cử tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2020, Điều 9 Quy chế bầu cử Thành viên độc lập HĐQT nhiệm kỳ 2016 – 2021.	
A.3.4	CT có công bố thủ tục biểu quyết được sử dụng trước khi Đại hội tiến hành?	●	●	Quy định tại Quy chế làm việc, biểu quyết và bầu cử tại ĐHĐCĐ thường niên 2020 được công bố trước và trong ngày tổ chức Đại hội.	
A.3.5	Biên bản họp ĐHĐCĐ mới nhất có ghi nhận rằng Cổ đông có cơ hội đặt câu hỏi hoặc kiến nghị các vấn đề?	●	●	Thể hiện tại Biên bản họp ĐHĐCĐ thường niên 2020.	
A.3.6	CT có công bố kết quả bầu chọn bao gồm số phiếu thông qua, phản đối và phiếu trống cho mỗi nội dung dự thảo lấy ý kiến của ĐHĐCĐ gần nhất?	●	●	Thể hiện tại Biên bản kiểm phiếu lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản gần nhất.	
A.3.7	CT có công bố danh sách Thành viên HĐQT tham dự ĐHĐCĐ thường niên gần nhất?	●	●	Thể hiện tại Biên bản họp ĐHĐCĐ thường niên 2020.	
A.3.8	CT có công bố rằng tất cả Thành viên HĐQT và TGD tham dự ĐHĐCĐ thường niên gần nhất?	●	●	Bà Nguyễn Thanh Bích Thùy với tư cách Thành viên độc lập HĐQT không thể tham dự cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên 2020 vì diễn biến phức tạp của dịch bệnh COVID-19 trên toàn cầu làm hạn chế việc di chuyển của người dân.	
A.3.9	CT có cho phép biểu quyết vắng mặt?	●	●	Quy định tại Điều 20 Điều lệ CT, Điều 4 Quy chế QTCT.	
A.3.10	CT có biểu quyết theo số phiếu Cổ đông đối với mọi Nghị quyết tại ĐHĐCĐ mới nhất?	●	●	Thể hiện tại Biên bản kiểm phiếu lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản gần nhất.	
A.3.11	CT có công bố việc đã bổ nhiệm một bên độc lập để đếm hoặc thẩm định phiếu bầu tại ĐHĐCĐ thường niên?	●	●	Tại ĐHĐCĐ thường niên 2020, Novaland có công bố đã lựa chọn ngẫu nhiên 1 Cổ đông bất kỳ để tham gia giám sát quá trình kiểm phiếu.	
A.3.12	CT có công bố công khai vào ngày làm việc tiếp theo kết quả biểu quyết đối với tất cả Nghị quyết trong ĐHĐCĐ gần nhất?	●	●	Thể hiện tại Biên bản kiểm phiếu lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản gần nhất .	
A.3.13	CT có thông báo trước tối thiểu 21 ngày đối với ĐHĐCĐ thường niên/bất thường?	●	●	Đối với ĐHĐCĐ thường niên 2020, Novaland đã thông báo lịch trình họp trước ngày tổ chức họp tổng cộng 45 ngày (Cụ thể: Ngày 21/04/2020 CT đã CBTT về ĐHĐCĐ thường niên 2020 diễn ra vào ngày 05/06/2020).	
A.3.14	CT có cung cấp cơ sở, thông tin và giải trình cho mỗi mục trong dự thảo Nghị quyết cần được Cổ đông thông qua trong thông báo về ĐHĐCĐ/tài liệu ĐHĐCĐ/Dự thảo hoặc các báo cáo đính kèm?	●	●	Được thể hiện tại các tài liệu trong ĐHĐCĐ thường niên 2020 và các tài liệu lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản.	

STT	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại NVL		Cơ sở đánh giá cho năm 2020	Ghi chú/Đề xuất cải tiến
		2019	2020		
A.3.15	CT có cho Cổ đông cơ hội để kiến nghị các vấn đề trong lịch trình ĐHĐCĐ thường niên?	●	●	Quy định tại Điều 26 Điều lệ CT, theo đó Cổ đông có cơ hội đặt câu hỏi cho HĐQT, đề xuất các nội dung đưa vào chương trình họp, đề xuất các giải pháp phù hợp. Các đề xuất được ghi nhận trong Biên bản họp ĐHĐCĐ thường niên 2020.	
A.4	Quản lý doanh nghiệp hiệu quả và minh bạch				
A.4.1	Trong các trường hợp sáp nhập, mua lại hoặc thầu tóm cần được Cổ đông thông qua, HĐQT của CT có bổ nhiệm một bên độc lập đánh giá sự hợp lý của giá giao dịch sáp nhập, mua lại?	●	●	CT không có quy định cho tiêu chí này.	
A.5	Thực hiện quyền của tất cả Cổ đông, bao gồm Cổ đông tổ chức				
A.5.1	CT có công bố công khai chính sách/thực hành nhằm khuyến khích tham gia của Cổ đông bên ngoài khuôn khổ ĐHĐCĐ?	●	●	Bộ phận Quan hệ NĐT của Novaland luôn có nhiều chính sách tăng cường đối thoại với NĐT nhằm khuyến khích sự tham gia của Cổ đông ngoài khuôn khổ ĐHĐCĐ.	
B	ĐỐI XỬ BÌNH ĐẲNG VỚI CỔ ĐÔNG				
B.1	Cổ phiếu và quyền biểu quyết				
B.1.1	Mỗi cổ phiếu phổ thông của CT có 1 phiếu biểu quyết?	●	●	Quy định tại Điều 15 Quy chế làm việc, biểu quyết và bầu cử tại ĐHĐCĐ thường niên 2020.	
B.1.2	Trong trường hợp CT có nhiều hơn 1 loại cổ phiếu, CT có công bố số phiếu biểu quyết gắn với mỗi loại cổ phiếu?	●	●	Quy định tại Điều 8 và Điều 9 Điều lệ CT, Điều 4 Quy chế QTCT.	
B.2	Thông báo ĐHĐCĐ thường niên				
B.2.1	Mỗi Nghị quyết trong ĐHĐCĐ thường niên gắn nhất chỉ liên quan đến một nội dung của dự thảo Nghị quyết, nghĩa là không gộp nhiều nội dung vào trong cùng một Nghị quyết?	●	●	Thể hiện trong các tài liệu chuẩn bị cho ĐHĐCĐ thường niên 2020.	
B.2.2	Thông báo và tài liệu ĐHĐCĐ thường niên gắn nhất có được dịch đầy đủ sang tiếng Anh và công bố cùng ngày với tài liệu theo ngôn ngữ địa phương?	●	●	Thể hiện trong các tài liệu chuẩn bị cho ĐHĐCĐ thường niên 2020.	
B.2.3	Có cung cấp tiểu sử của Thành viên HĐQT sẽ được bầu chọn/bầu chọn lại?	●	●	Novaland đã thực hiện cung cấp và CBTT tiểu sử của từng ứng viên sẽ được bầu chọn/bầu chọn lại. Tham khảo Nghị quyết HĐQT số 39/2020-NQ.HĐQT-NVLG ngày 01/06/2020 và Nghị quyết HĐQT số 124/2020-NQ. HĐQT-NVLG ngày 15/09/2020.	
B.2.4	Kiểm toán viên chuẩn bị được bầu chọn/bầu chọn lại có được xác định rõ ràng?	●	●	Thông tin của các đơn vị kiểm toán được thể hiện trong Tờ trình của HĐQT về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán BCTC năm 2020.	

STT	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại NVL		Cơ sở đánh giá cho năm 2020	Ghi chú/Đề xuất cải tiến
		2019	2020		
B.2.5	Giấy ủy quyền tham dự ĐHĐCĐ thường niên được cung cấp dễ dàng?	●	●	Giấy ủy quyền tham dự ĐHĐCĐ thường niên 2020 được đăng tải trên website của CT và gửi bản cứng đến từng Cổ đông.	
B.3	Giao dịch nội gián và hành vi lạm dụng kinh doanh để tư lợi				
B.3.1	CT có chính sách hoặc quy định cấm Thành viên HĐQT và nhân viên không được kiểm lợi từ những kiến thức không được công bố ra bên ngoài?	●	●	Quy định tại Chương IX Điều lệ CT và Điều 7 Bộ Quy tắc ứng xử.	
B.3.2	Thành viên HĐQT có được yêu cầu phải báo cáo giao dịch cổ phiếu CT trong 3 ngày làm việc?	●	●	Quy định tại Điều 17 Quy chế QTCT.	
B.4	Giao dịch bên liên quan bởi HĐQT và Ban TGD				
B.4.1	CT có chính sách yêu cầu Thành viên HĐQT công bố lợi ích liên quan trong các giao dịch và mọi xung đột lợi ích với CT không?	●	●	Quy định tại Điều 46 Điều lệ CT, Điều 47, Điều 48 Quy chế QTCT.	
B.4.2	CT có chính sách yêu cầu một Tiểu ban gồm Thành viên HĐQT độc lập rà soát giao dịch bên liên quan trọng yếu/quan trọng để xác định liệu những giao dịch đó có phục vụ lợi ích tốt nhất của CT và Cổ đông?	●	●	Hiện tại các giao dịch với các bên liên quan/trọng yếu do HĐQT thông qua trực tiếp.	
B.4.3	CT có chính sách yêu cầu Thành viên HĐQT không tham gia họp HĐQT trong các cuộc họp về các hoạt động giao dịch mà Thành viên đó có xung đột lợi ích?	●	●	Quy định tại Điều 38 Điều lệ CT, Điều 19 Quy chế QTCT.	
B.4.4	CT có chính sách về khoản vay cho Thành viên HĐQT trong đó quy định cấm hoạt động này hoặc đảm bảo rằng các khoản vay được thực hiện trên cơ sở giao dịch hợp lý theo lãi suất thị trường?	●	●	Quy định tại Điều 46 Điều lệ CT.	
B.5	Bảo vệ Cổ đông nhỏ lẻ từ các hành vi tư lợi cá nhân				
B.5.1	CT có công bố về việc giao dịch bên liên quan được thực hiện theo phương thức đảm bảo rằng những giao dịch đó là hợp lý và theo cơ chế thị trường?	●	●	Quy định tại Điều 46 Điều lệ CT.	
B.5.2	Đối với những giao dịch bên liên quan được chấp thuận bởi ĐHĐCĐ, có được thông qua bởi những Cổ đông không có liên quan lợi ích?	●	●	Quy định tại Điều 32 Điều lệ CT.	
C	VAI TRÒ CỦA CÁC BÊN CÓ QUYỀN LỢI LIÊN QUAN				
C.1	Quyền lợi của các bên có liên quan được quy định bởi pháp luật hoặc theo những thỏa thuận song phương phải được tôn trọng				
C.1.1	Ban hành các quy định và thực thi nỗ lực nhằm bảo vệ khách hàng?	●	●	Quy định tại Điều 48 Quy chế QTCT, Bộ quy tắc ứng xử.	
C.1.2	Công bố các chính sách và thực hành, quy trình và thủ tục lựa chọn Nhà cung cấp/Nhà thầu?	●	●	Quy định ở Quy trình cung ứng hoạt động, Quy trình hoạt động đấu thầu do CT ban hành, Bộ Quy tắc ứng xử.	
C.1.3	Mô tả nỗ lực của CT nhằm đảm bảo chuỗi giá trị của CT thân thiện với môi trường hoặc phù hợp với việc thúc đẩy PTBV?	●	●	Quy định tại Điều 31, Điều 48 Quy chế QTCT, Thể hiện tại Báo cáo PTBV, BCTN 2020.	

STT	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại NVL		Cơ sở đánh giá cho năm 2020	Ghi chú/Đề xuất cải tiến
		2019	2020		
C.1.4	Mô tả nỗ lực của CT trong việc tương tác với cộng đồng nơi CT hoạt động?	●	●	Novaland luôn đảm bảo trách nhiệm đối với xã hội và cộng đồng, thể hiện tại Báo cáo PTBV, BCTN 2020, Website CT và được quy định tại Điều 48 Quy chế QTCT.	
C.1.5	Mô tả chương trình và quy trình phòng chống tham nhũng của CT?	●	●	Được thể hiện tại các quy trình nội bộ và Bộ quy tắc ứng xử.	
C.1.6	Mô tả cách bảo vệ quyền lợi của chủ nợ?	●	●	Quy định tại Điều 48 Quy chế QTCT. Novaland luôn tạo điều kiện cho chủ nợ/NĐT tiếp cận thông tin của Tập đoàn: BCTC, diễn giải BCTC, Giới thiệu CT, cập nhật ước tính kết quả kinh doanh và tiến độ phát triển các dự án trên Website. Thực hiện các buổi gặp gỡ NĐT, gặp gỡ chuyên viên phân tích, Hội thảo trực tuyến với Đối tác cấp vốn/NDT. Thực hiện Báo cáo cam kết tuân thủ được soát xét bởi đơn vị kiểm toán độc lập.	
C.1.7	CT có mục/Báo cáo riêng về nỗ lực của CT liên quan đến các vấn đề về môi trường, kinh tế và xã hội?	●	●	Novaland có thực hiện Báo cáo PTBV và đăng tải thông tin trên wesite.	
C.2	Quyền lợi các bên liên quan được bảo vệ bởi luật pháp, các bên liên quan có cơ hội để thể hiện ý kiến nếu quyền lợi bị xâm phạm				
C.2.1	CT có cung cấp thông tin liên hệ trên Website hay BCTN để các bên liên quan có thể sử dụng nêu ý kiến về lo ngại hoặc khiếu kiện về những vi phạm có thể xảy ra đối với quyền lợi của họ?	●	●	Novaland cung cấp thông tin liên hệ rộng rãi trên website và BCTN 2020.	
C.3	Khuyến khích phát triển con đường sự nghiệp của nhân viên				
C.3.1	CT có công bố rõ ràng chính sách về sức khỏe, an toàn và bảo vệ cho nhân viên?	●	●	Được thể hiện tại Chính sách lao động dành cho cán bộ, nhân viên, Báo cáo PTBV và BCTN 2020.	
C.3.2	CT có CBTT liên quan về chính sách và chương trình đào tạo và phát triển cho nhân viên?	●	●	Được thể hiện tại Chính sách lao động dành cho cán bộ, nhân viên, Báo cáo PTBV và BCTN 2020.	
C.3.3	CT có chính sách khen thưởng để thúc đẩy hiệu quả hoạt động CT trong dài hạn hơn là ngắn hạn?	●	●	Novaland đã thực hiện chính sách phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2020.	
C.4	Các bên liên quan bao gồm cá nhân và tổ chức được khuyến khích nêu ý kiến đến HĐQT về các vấn đề vi phạm pháp luật và quy tắc đạo đức				
C.4.1	CT có Chính sách tố giác bao gồm quy trình khiếu nại dành cho nhân viên và các bên liên quan về hành vi không hợp pháp, vi phạm đạo đức và cung cấp thông tin chi tiết qua website CT, BCTN?	●	●	Được thể hiện tại bộ Quy tắc ứng xử và website CT.	
C.4.2	CT có chính sách hay thủ tục để bảo vệ nhân viên khỏi bị trả đũa vì đã tiết lộ hành vi không hợp pháp/không phù hợp đạo đức?	●	●	Được thể hiện tại bộ Quy tắc ứng xử và Chính sách lao động dành cho cán bộ, nhân viên.	

STT	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại NVL		Cơ sở đánh giá cho năm 2020	Ghi chú/Đề xuất cải tiến
		2019	2020		
D	CÔNG BỐ THÔNG TIN VÀ MINH BẠCH				
D.1	Cơ cấu sở hữu minh bạch				
D.1.1	Thông tin về Cổ đông có tiết lộ danh tính của chủ sở hữu thực sự, nắm giữ 5% cổ phần trở lên?	●	●	Novaland đã thực hiện CBTT đầy đủ tại BCTN 2020, Báo cáo tình hình QTCT 6 tháng đầu năm 2020, Báo cáo tình QTCT năm 2020 và CBTT tại website CT.	
D.1.2	CT có công bố việc sở hữu cổ phần trực tiếp và được cho là gián tiếp của Cổ đông lớn?	●	●	Novaland đã thực hiện CBTT đầy đủ tại BCTN 2020, Báo cáo tình hình QTCT 6 tháng đầu năm 2020, Báo cáo tình QTCT năm 2020 và CBTT tại website CT.	
D.1.3	CT có công bố việc sở hữu cổ phần trực tiếp và được cho là gián tiếp của Thành viên HĐQT?	●	●	Novaland đã thực hiện CBTT đầy đủ tại BCTN 2020, Báo cáo tình hình QTCT 6 tháng đầu năm 2020, Báo cáo tình QTCT năm 2020 và CBTT tại website CT.	
D.1.4	CT có công bố việc sở hữu cổ phần trực tiếp và được cho là gián tiếp của Ban TGD?	●	●	Novaland đã thực hiện CBTT đầy đủ tại BCTN 2020, Báo cáo tình hình QTCT 6 tháng đầu năm 2020, Báo cáo tình QTCT năm 2020 và CBTT tại website CT.	
D.1.5	CT có công bố chi tiết về CT mẹ, con, liên kết, liên doanh và CT có mục đích đặc biệt (SPE)/(SPV)?	●	●	Novaland đã thực hiện CBTT đầy đủ tại BCTN 2020 và các BCTC trong năm 2020.	
D.2	Chất lượng của BCTN				
D.2.1	Mục tiêu của CT	●	●	Được thể hiện tại BCTN 2020 (Mục Chiến lược phát triển).	
D.2.2	Chỉ số hiệu quả tài chính	●	●	Được thể hiện đầy đủ tại BCTN 2020 (Mục Hoạt động kinh doanh).	
D.2.3	Chỉ số hiệu quả phi tài chính	●	●	Được thể hiện đầy đủ tại BCTN 2020 (Mục Thông tin cổ phiếu & Hoạt động thị trường vốn).	
D.2.4	Chính sách cổ tức	●	●	Được thể hiện đầy đủ tại BCTN 2020 (Mục QTDN).	
D.2.5	Chi tiết tiểu sử của Thành viên HĐQT	●	●	Được thể hiện đầy đủ tại BCTN 2020 (Mục Giới thiệu HĐQT).	
D.2.6	Chi tiết về tham gia của mỗi Thành viên HĐQT liên quan đến các cuộc họp HĐQT đã thực hiện	●	●	Được thể hiện đầy đủ tại BCTN 2020 (Mục Báo cáo của HĐQT) và Báo cáo tình hình QTCT hằng năm.	
D.2.7	Chi tiết về thù lao của mỗi Thành viên HĐQT	●	●	Được thể hiện đầy đủ tại BCTN 2020 (Mục Báo cáo của HĐQT).	
D.2.8	BCTN có phát biểu, tuyên bố khẳng định sự tuân thủ đầy đủ với quy tắc QTCT và trong trường hợp có tình trạng không tuân thủ, có xác định rõ và giải thích lý do cho mỗi vấn đề đó không?	●	●	Được thể hiện đầy đủ tại BCTN 2020 (Mục Thông điệp BCTN 2020 – Tính chính xác của BCTN).	

STT	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại NVL		Cơ sở đánh giá cho năm 2020	Ghi chú/Đề xuất cải tiến
		2019	2020		
D.3	CBTT giao dịch bên liên quan				
D.3.1	CT có công bố chính sách về rà soát và phê duyệt giao dịch bên liên quan trọng yếu?	●	●	Thể hiện tại BCTN 2020.	
D.3.2	CT có công bố tên của bên liên quan, mối quan hệ, bản chất, giá trị cho mỗi giao dịch bên liên quan trọng yếu?	●	●	Quy định tại Chương XI Quy chế QTCT và thể hiện tại các mục CBTT trên website CT.	
D.4	HDQT giao dịch cổ phiếu CT				
D.4.1	CT có công bố giao dịch cổ phiếu của CT do người nội bộ CT thực hiện?	●	●	Thể hiện tại mục CBTT trên website CT.	
D.5	Kiểm toán độc lập và Báo cáo kiểm toán				
D.5.1	Phí dịch vụ kiểm toán/phi kiểm toán có được công bố công khai?	●	●	Phí dịch vụ kiểm toán của Novaland năm 2020: 1.463.000.000 VND. Phí dịch vụ phi kiểm toán của Novaland năm 2020 (Bao gồm phí dịch vụ tư vấn, đào tạo,...): 3.632.869.116 VND.	
D.5.2	Phí dịch vụ phi kiểm toán có cao hơn phí dịch vụ kiểm toán?	●	●	Phí dịch vụ phi kiểm toán của Novaland cao hơn phí dịch vụ kiểm toán.	
D.6	Phương tiện truyền thông				
D.6.1	Báo cáo quý	●	●	Novaland thực hiện các báo cáo cập nhật kết quả kinh doanh và hoạt động định kỳ hằng quý song ngữ (Tiếng Việt và Tiếng Anh). Bao gồm: Bản tin hoạt động hằng quý, Bản thuyết trình cập nhật kết quả kinh doanh, BCTC và diễn giải...	
D.6.2	Website của CT	●	●	Novaland luôn cập nhật thông tin trên website bằng song ngữ (Tiếng Việt và Tiếng Anh).	
D.6.3	Ý kiến của chuyên gia phân tích	●	●	Novaland luôn chủ động tiếp xúc với các chuyên gia phân tích hằng quý, sự kiện gặp mặt và trao đổi thường xuyên.	
D.6.4	Thông tin trên phương tiện truyền thông/ hợp báo	●	●	Novaland luôn chủ động tổ chức họp báo định kỳ, thông cáo báo chí và quảng bá hoạt động trên các phương tiện thông tin đại chúng.	
D.7	Công bố BCTC hàng năm kịp thời				
D.7.1	BCTC năm đã được kiểm toán có được công bố công khai trong vòng 120 ngày kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính?	●	●	Novaland luôn tuân thủ CBTT về BCTC theo đúng thời hạn quy định.	
D.7.2	BCTN có được công bố công khai trong vòng 120 ngày kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính?	●	●	Novaland luôn tuân thủ CBTT về BCTN theo đúng thời hạn quy định.	
D.7.3	Sự trung thực, hợp lý của BCTC năm có được Thành viên HĐQT hoặc những Thành viên có liên quan khẳng định?	●	●	BCTC hằng năm được khẳng định tính trung thực và hợp lý từ Thành viên HĐQT.	
D.8	Website CT				
D.8.1	BCTC (Quý cập nhật gần nhất)	●	●	Thông tin được cung cấp đầy đủ và cập nhật định kỳ trên website CT: Quan hệ NĐT – CBTT - BCTC.	

STT	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại NVL		Cơ sở đánh giá cho năm 2020	Ghi chú/Đề xuất cải tiến
		2019	2020		
D.8.2	Tài liệu được cung cấp trong các Báo cáo gửi chuyên gia phân tích và cơ quan truyền thông	●	●	Thông tin được cung cấp đầy đủ và cập nhật định kỳ trên website CT: Quan hệ NĐT - Thông tin về Tập đoàn Novaland - Thông tin CT; Quan hệ NĐT – CBTT; Quan hệ NĐT – ĐHĐCĐ; Quan hệ NĐT - Hoạt động NĐT - Phân tích CT	
D.8.3	BCTN có thể được tải về	●	●	Thông tin được cung cấp đầy đủ và cập nhật định kỳ trên website CT: Quan hệ NĐT – CBTT - BCTN	
D.8.4	Thông báo ĐHĐCĐ thường niên hoặc ĐHĐCĐ bất thường	●	●	Thông tin được cung cấp đầy đủ và cập nhật định kỳ trên website CT : Quan hệ NĐT - ĐHĐCĐ - 2020	
D.8.5	Biên bản họp ĐHĐCĐ thường niên hoặc bất thường	●	●	Thông tin được cung cấp đầy đủ và cập nhật định kỳ trên website CT : Quan hệ NĐT - ĐHĐCĐ - 2020	
D.8.6	Thể chế của CT	●	●	Thông tin được cung cấp đầy đủ và cập nhật định kỳ trên website CT: Quan hệ NĐT - Thông tin về Tập đoàn Novaland - Điều lệ CT; Quan hệ NĐT - QTDN – Quy chế QTCTQTCT Quan hệ NĐT - Hoạt động NĐT - Chính sách Quan hệ NĐT	
D.9	Quan hệ NĐT				
D.9.1	CT có CBTT liên hệ của Lãnh đạo/Bộ phận chịu trách nhiệm quan hệ NĐT?	●	●	Thông tin được cung cấp đầy đủ và cập nhật trên website CT, Tài liệu cho NĐT, BCTN 2020	
E	TRÁCH NHIỆM CỦA HĐQT				
E.1	Nhiệm vụ của HĐQT				
E.1.1	CT có công bố chính sách QTCT/Điều lệ hoạt động của HĐQT?	●	●	Thông tin được cung cấp đầy đủ và cập nhật trên website CT, BCTN 2020	Đang xây dựng “Quy chế hoạt động của HĐQT”
E.1.2	Các loại quyết định phải có phê duyệt của Thành viên HĐQT có được công bố công khai?	●	●	Thông tin được công bố trong Báo cáo tình hình QTCT hằng năm, BCTN 2020	
E.1.3	Vai trò, trách nhiệm của Thành viên HĐQT có được quy định rõ ràng?	●	●	Quy định tại Chương IX Điều lệ CT, Điều 17 Quy chế QTCT	
E.1.4	CT có tuyên bố về tầm nhìn và sứ mệnh mới nhất?	●	●	Tuyên bố tại BCTN 2020 (Mục Tổng quan và Mục Chiến lược phát triển)	
E.1.5	HĐQT đóng vai trò quan trọng trong quá trình phát triển và rà soát chiến lược của CT mỗi năm?	●	●	Quy định tại Điều lệ CT, Quy chế QTCT và thể hiện tại BCTN 2020	
E.1.6	Thành viên HĐQT có giám sát/theo dõi việc thực hiện chiến lược của CT?	●	●	Quy định tại Điều 34 Điều lệ CT và thể hiện tại BCTN 2020	

STT	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại NVL		Cơ sở đánh giá cho năm 2020	Ghi chú/Đề xuất cải tiến
		2019	2020		
E.2	Cấu trúc HĐQT				
E.2.1	Chi tiết của Bộ quy tắc đạo đức hoặc ứng xử có được công bố công khai?	●	●	Bộ quy tắc ứng xử được công bố công khai trên website CT	
E.2.2	CT có công bố việc tất cả Thành viên HĐQT, Ban TGD và nhân viên phải tuân thủ bộ quy tắc?	●	●	Thể hiện tại Bộ quy tắc ứng xử, website CT	
E.2.3	CT có công bố cách thực hiện và giám sát việc tuân thủ Bộ quy tắc đạo đức hoặc ứng xử?	●	●	Thể hiện tại Bộ quy tắc ứng xử	
E.2.4	Thành viên HĐQT độc lập có chiếm tối thiểu 50% số Thành viên HĐQT?	●	●	Hiện tại chiếm 50%	
E.2.5	CT có giới hạn về nhiệm kỳ 9 năm hoặc ít hơn hay 2 nhiệm kỳ 5 năm đối với Thành viên HĐQT độc lập?	●	●	Quy định tại Điều 35 của Điều lệ CT không giới hạn nhiệm kỳ của Thành viên độc lập HĐQT	
E.2.6	CT có đặt ra giới hạn tối đa 5 vị trí HĐQT mà một Thành viên HĐQT độc lập/không điều hành có thể nắm giữ đồng thời tại các CT khác?	●	●	Quy định tại Điều 35 Điều lệ CT	
E.2.7	CT có Thành viên HĐQT điều hành nào phục vụ tại hơn 2 HĐQT của các CT niêm yết ngoài Tập đoàn?	●	●	CT không có trường hợp này	
E.2.8	CT có Tiểu ban Nhân sự?	●	●	Tiểu ban Nhân sự được thành lập vào năm 2017	
E.2.9	Tiểu ban Nhân sự có bao gồm đa số Thành viên HĐQT độc lập?	●	●	Có 1/3 thành viên là Thành viên độc lập HĐQT	
E.2.10	Trưởng ban của Tiểu ban Nhân sự có phải là Thành viên HĐQT độc lập?	●	●	Trưởng ban của Tiểu ban Nhân sự là Thành viên độc lập HĐQT	
E.2.11	CT có công bố quy chế hoạt động/cơ cấu quản trị/điều lệ của Tiểu ban Nhân sự?	●	●	Quy định tại Điều lệ CT, Quy chế QTCT và thể hiện tại BCTN 2019	Đề xuất xây dựng Quy chế hoạt động của Tiểu ban Nhân sự để rõ ràng hơn
E.2.12	Tiểu ban Nhân sự có họp tối thiểu 2 lần trong năm và được công bố công khai?	●	●	Thể hiện tại Báo cáo QTCT 6 tháng đầu năm, Báo cáo QTCT hằng năm và BCTN 2020	
E.2.13	CT có Tiểu ban Thù lao?	●	●	Tiểu ban Lương thưởng thành lập vào năm 2017	
E.2.14	Tiểu ban Thù lao có bao gồm đa số Thành viên HĐQT độc lập?	●	●	Có 1/3 thành viên là Thành viên độc lập HĐQT	
E.2.15	Chủ tịch của Tiểu ban Thù lao có phải là Thành viên HĐQT độc lập?	●	●	Trưởng ban của Tiểu ban Lương thưởng là Thành viên độc lập HĐQT	
E.2.16	CT có công bố quy chế hoạt động/cơ cấu quản trị/điều lệ của Tiểu ban Thù lao?	●	●	Quy định tại Điều lệ CT, Quy chế QTCT và thể hiện tại BCTN 2019	Đề xuất xây dựng Quy chế hoạt động của Tiểu ban Lương thưởng

STT	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại NVL		Cơ sở đánh giá cho năm 2020	Ghi chú/Đề xuất cải tiến
		2019	2020		
E.2.17	Tiểu ban Thù lao có họp tối thiểu 2 lần trong năm và được công bố công khai?	●	●	Thể hiện tại Báo cáo QTCT 6 tháng đầu năm, Báo cáo QTCT hằng năm và BCTN 2020	
E.2.18	CT có TBKT hay không?	●	●	TBKT thành lập trong năm 2017	
E.2.19	TBKT có bao gồm toàn bộ Thành viên HĐQT không điều hành với đa số Thành viên HĐQT độc lập?	●	●	3/3 thành viên của TBKT là Thành viên độc lập HĐQT	
E.2.20	Chủ tịch của TBKT có phải là Thành viên HĐQT độc lập?	●	●	Trưởng TBKT là Thành viên độc lập HĐQT	
E.2.21	CT có công bố quy chế hoạt động/cơ cấu quản trị/điều lệ của TBKT?	●	●	Quy định tại Điều lệ CT, Quy chế QTCT và thể hiện tại BCTN 2019	Đề xuất xây dựng Quy chế hoạt động của TBKT
E.2.22	Tối thiểu một Thành viên HĐQT độc lập của Tiểu ban có chuyên môn về kế toán không (trình độ chuyên môn hoặc kinh nghiệm kế toán)?	●	●	01 Thành viên có chuyên môn và kinh nghiệm kế toán	
E.2.23	TBKT có họp tối thiểu 4 lần trong năm và được công bố công khai?	●	●	Thể hiện tại Báo cáo QTCT 6 tháng đầu năm, Báo cáo QTCT hằng năm và BCTN 2019	
E.2.24	TBKT có trách nhiệm chính trong việc đưa ra khuyến nghị về bổ nhiệm và miễn nhiệm kiểm toán độc lập?	●	●	Quy định tại Điều 28 Quy chế QTCT	Kiểm toán độc lập do TBKT đề xuất, trình ĐHCĐ phê chuẩn và HĐQT chỉ định trên danh sách được phê chuẩn. TBKT giám sát việc thực hiện
E.3	Quy trình hoạt động của HĐQT				
E.3.1	Họp HĐQT có được lập kế hoạch trước khi bắt đầu năm tài chính?	●	●	Quy định tại Điều 38 Điều lệ CT, Điều 19 Quy chế QTCT	
E.3.2	Thành viên HĐQT có họp tối thiểu 6 lần trong năm?	●	●	Trong năm 2020, HĐQT đã tiến hành 115 cuộc họp	
E.3.3	Mỗi Thành viên HĐQT có tham dự tối thiểu 75% số cuộc họp HĐQT trong năm?	●	●	Mỗi thành viên HĐQT đều tham dự tối thiểu 97% số cuộc họp HĐQT trong năm	
E.3.4	CT có yêu cầu cần 2/3 Thành viên HĐQT tham dự họp trong các cuộc họp có thông qua Nghị quyết HĐQT?	●	●	Quy định tại Điều 38 Điều lệ CT, Điều 19 Quy chế QTCT	
E.3.5	Thành viên HĐQT không điều hành của CT có họp riêng tối thiểu 1 lần trong năm không có mặt các Thành viên Điều hành?	●	●	Vào ngày 30/12/2020, Các thành viên HĐQT không điều hành (ngoại trừ chủ tịch HĐQT) có tổ chức cuộc họp	
E.3.6	Văn bản cho các cuộc họp HĐQT có được cung cấp cho HĐQT tối thiểu 5 ngày làm việc trước cuộc họp HĐQT?	●	●	Quy định tại Điều 38 Điều lệ CT và Điều 19 Quy chế QTCT: Ít nhất 3 ngày làm việc trước cuộc họp HĐQT	Đề xuất giãn thời hạn này lên 5 ngày làm việc để cải thiện thể điểm ở tiêu chí này

STT	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại NVL		Cơ sở đánh giá cho năm 2020	Ghi chú/Đề xuất cải tiến
		2019	2020		
E.3.7	Người phụ trách QTCT có đóng vai trò quan trọng trong việc hỗ trợ HĐQT thực hiện trách nhiệm ?	●	●	Quy định tại Điều 41 Điều lệ CT và Điều 23 Quy chế QTCT	
E.3.8	Người phụ trách QTCT có được đào tạo về pháp lý, kế toán hay thực hành công tác thư ký và đồng hành cùng các Phòng Ban liên quan?	●	●	Quy định tại Điều 45 Quy chế QTCT. Người Phụ trách QTCT đã tham gia các khóa học về cập nhật Luật Doanh nghiệp 2020	
E.3.9	CT có công bố các tiêu chí sử dụng để lựa chọn Thành viên HĐQT mới ?	●	●	Quy định tại Điều 12, Điều 14, Điều 15 Quy chế QTCT, Điều 10 Quy chế làm việc, biểu quyết và Bầu cử tại ĐHĐCĐ thường niên 2020, Điều 5 Quy chế bầu cử Thành viên độc lập HĐQT nhiệm kỳ 2016 – 2021 và tại các Thông báo của HĐQT về việc bầu cử thành viên HĐQT tại các kỳ họp	
E.3.10	CT có công bố quy trình được áp dụng để bổ nhiệm Thành viên HĐQT mới?	●	●	Quy định tại Quy chế QTCT, Quy chế làm việc, biểu quyết và bầu cử tại ĐHĐCĐ thường niên 2020, Quy chế bầu cử Thành viên độc lập HĐQT nhiệm kỳ 2016- 2021	
E.3.11	Tất cả các Thành viên HĐQT phải được bầu lại tối thiểu 3 năm 1 lần hoặc 5 năm đối với những CT nhiệm yết hoạt động tại quốc gia được luật pháp quy định nhiệm kỳ 5 năm?	●	●	Quy định tại Điều 35 Điều lệ CT	
E.3.12	CT có công bố chính sách/thông lệ về thù lao đối với Thành viên HĐQT điều hành và TGD?	●	●	Quy định tại Điều 36 Điều lệ CT, Điều 21 Quy chế QTCT, thể hiện tại các tài liệu trong ĐHĐCĐ thường niên 2020 và BCTN 2020	
E.3.13	Cơ cấu thù lao cho Thành viên HĐQT không điều hành có được công bố công khai?	●	●	Thể hiện tại BCTN 2020	
E.3.14	Cổ đông hay HĐQT có thông qua thù lao của Thành viên HĐQT điều hành?	●	●	Thông qua hạn mức bởi ĐHĐCĐ và chi tiết bởi HĐQT	
E.3.15	CT có sử dụng các tiêu chuẩn đo lường xác định thù lao dựa trên hiệu quả hoạt động của Thành viên HĐQT điều hành và Ban TGD liên kết với lợi ích lâu dài của CT?	●	●	Quy định tại Điều 36 Điều lệ CT, Điều 21 Quy chế QTCT và thể hiện tại BCTN 2020	
E.3.16	CT có chức năng KTNB riêng biệt?	●	●	Novaland có thành lập TBKT	
E.3.17	Trường bộ phận KTNB có được xác định, hoặc nếu được thuê ngoài, tên của CT bên ngoài có được công bố công khai?	●	●	Trường TBKT được chỉ định và CBTT theo quy định của pháp luật chứng khoán	
E.3.18	Việc bổ nhiệm và miễn nhiệm KTNB có phải được TBKT thông qua?	●	●	Quy định tại Điều 28 Quy chế QTCT	
E.3.19	CT có quy trình kiểm soát nội bộ/hệ thống quản lý rủi ro và được rà soát định kỳ tính hiệu quả?	●	●	Novaland đã ban hành Quy trình KTNB và Quy trình QTRR	
E.3.20	BCTN có công bố Thành viên HĐQT đã rà soát các chốt kiểm soát trọng yếu của CT và các hệ thống Quản lý rủi ro?	●	●	Thể hiện ở BCTN 2020 (Mục QTRR và Mục Tuân thủ pháp luật)	

STT	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại NVL		Cơ sở đánh giá cho năm 2020	Ghi chú/Đề xuất cải tiến
		2019	2020		
E.3.21	CT có công bố những rủi ro chủ yếu?	●	●	Thể hiện ở BCTN 2020 (Mục QTRR)	
E.3.22	BCTN có trình bày tuyên bố của Thành viên HĐQT hay TBKT về sự đầy đủ của các chốt kiểm soát nội bộ/hệ thống Quản lý rủi ro của CT?	●	●	Thể hiện ở BCTN 2020 (Mục QTRR và Mục Báo cáo hoạt động của TBKT)	
E.4	Thành phần của HĐQT				
E.4.1	2 người khác nhau đảm nhiệm vị trí Chủ tịch HĐQT và TGD?	●	●	Chức danh Chủ tịch HĐQT không kiêm nhiệm Chức danh TGD.	
E.4.2	Chủ tịch là Thành viên HĐQT độc lập?	●	●	Chủ tịch là Thành viên HĐQT không điều hành.	
E.4.3	Có Thành viên HĐQT nào trước đây là TGD của CT trong 2 năm vừa qua?	●	●	Có 1 Thành viên HĐQT kiêm nhiệm chức danh TGD.	
E.4.4	Vai trò và trách nhiệm của Chủ tịch HĐQT có được công bố công khai?	●	●	Quy định tại Điều 37 Điều lệ CT, BCTN 2020	
E.4.5	Nếu Chủ tịch HĐQT không độc lập, HĐQT có bầu chọn Trưởng thành viên độc lập và vai trò của vị trí này có được xác định rõ ràng?	●	●		Đề xuất bổ sung Điều khoản này vào Quy chế hoạt động của HĐQT (Quy chế đang xây dựng)
E.4.6	Có tối thiểu 1 Thành viên HĐQT không điều hành có kinh nghiệm làm việc trước đó trong lĩnh vực chính mà CT đang hoạt động?	●	●	1 Thành viên HĐQT không điều hành có kinh nghiệm trong lĩnh vực BDS	
E.5	Hiệu quả hoạt động của HĐQT				
E.5.1	CT có chương trình định hướng cho HĐQT mới?	●	●	Novaland có cung cấp chương trình giới thiệu Tập đoàn dành cho Ban Lãnh đạo	
E.5.2	CT có chính sách khuyến khích Thành viên HĐQT tham gia các chương trình đào tạo liên tục hay đào tạo chuyên môn?	●	●	Novaland luôn khuyến khích Thành viên HĐQT tham dự các khóa đào tạo để nâng cao chuyên môn. Thể hiện tại BCTN 2020 (Mục Báo cáo của HĐQT)	
E.5.3	CT có công bố cách thức Thành viên HĐQT xây dựng quy hoạch kế nhiệm cho vị trí Chủ tịch/TGD và nhân sự chủ chốt?	●	●	Chính sách kế nhiệm	
E.5.4	HĐQT có thực hiện đánh giá hiệu quả hàng năm đối với Chủ tịch HĐQT/TGD?	●	●	Novaland thực hiện đánh giá hiệu quả hàng năm đối với Thành viên HĐQT (Bao gồm Chủ tịch HĐQT) và TGD, Quy định tại Điều 44 Quy chế QTCT	
E.5.5	Đánh giá hiệu quả hàng năm có được thực hiện cho HĐQT và công bố tiêu chí, quy trình tiến hành đánh giá?	●	●	Quy định tại Điều 44 Quy chế QTCT và Quy trình đánh giá KPI, PMS của CT	
E.5.6	Đánh giá hiệu quả hàng năm có được thực hiện cho từng Thành viên HĐQT và công bố tiêu chí, quy trình tiến hành đánh giá?	●	●	Quy trình đánh giá PMS hàng năm	
E.5.7	Đánh giá hiệu quả hàng năm có được thực hiện bởi các Tiểu ban và công bố tiêu chí, quy trình tiến hành đánh giá?	●	●	Tuy được quy định tại Quy chế QTCT, nhưng cần cụ thể hơn về Quy trình đánh giá này	Đề xuất xây dựng nội dung này trong Quy chế hoạt động của các Tiểu ban trực thuộc HĐQT

THẺ ĐIỂM THƯỞNG

STT	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại NVL		Cơ sở đánh giá cho năm 2020	Ghi chú/Đề xuất cải tiến	
		2019	2020			
(B) A	QUYỀN CỦA CỔ ĐÔNG					
(B) A.1	Quyền cơ bản của Cổ đông					
(B) A.1.1	CT có thực hiện sử dụng biểu quyết vắng mặt bằng phương thức điện tử có đảm bảo tại ĐHĐCĐ?	●	●	Điều lệ và Quy chế QTCT có quy định biểu quyết vắng mặt, Quy chế bỏ phiếu điện tử cũng đã được xây dựng và ban hành. Sẽ đưa vào áp dụng tại thời điểm thích hợp.		
(B) B	ĐỐI XỬ BÌNH ĐẲNG VỚI CỔ ĐÔNG					
(B) B.1	Thông báo ĐHĐCĐ thường niên					
(B) B.1.1	CT có ra thông báo về ĐHĐCĐ thường niên như thông báo cho SGDCK, tối thiểu 28 ngày trước ngày họp?	●	●	Trước 28 ngày kể từ ngày tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2020		
(B) C	VAI TRÒ CỦA CÁC BÊN CÓ QUYỀN LỢI LIÊN QUAN					
(B) C.1	Quyền lợi của các bên có liên quan được quy định bởi pháp luật hoặc theo những thỏa thuận song phương phải được tôn trọng					
(B) C.1.1	CT có áp dụng các tiêu chuẩn quốc tế để thực hiện Báo cáo PTBV?	●	●	IIRC, GRI		
(B) D	CÔNG BỐ THÔNG TIN VÀ MINH BẠCH					
(B) D.1	Chất lượng của BCTN					
(B) D.1.1	BCTC hàng năm kiểm toán được công bố trong 60 ngày kể từ khi kết thúc năm tài chính?	●	●	BCTC 2020 kiểm toán được công bố trong vòng 68 ngày kể từ ngày kết thúc năm tài chính		
(B)D.1.2	CT có CBTT chi tiết về thù lao của TGD?	●	●	Thể hiện ở BCTN 2020, BCTC		
(B) E	TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ					
(B) E.1	Năng lực và sự đa dạng của HĐQT					
(B) E.1.1	CT có ít nhất là 1 Thành viên HĐQT độc lập là nữ?	●	●	1 Thành viên HĐQT độc lập là nữ		
(B) E.1.2	CT có chính sách, công bố những yêu cầu đo lường về đa dạng Thành viên HĐQT và theo dõi tiến độ triển khai cũng như thành quả thực hiện?	●	●	Thể hiện tại BCTN 2020		
(B) E.2	Cấu trúc HĐQT					
(B) E.2.1	Tiểu ban Nhân sự có hoàn toàn là Thành viên HĐQT độc lập?	●	●	1/3 thành viên là Thành viên độc lập HĐQT		

STT	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại NVL		Cơ sở đánh giá cho năm 2020	Ghi chú/Đề xuất cải tiến
		2019	2020		
(B) E.2.2	Tiểu ban Nhân sự có thực hiện quy trình xác định chất lượng của Thành viên HĐQT phù hợp với định hướng chiến lược của CT?	●	●	Quy định tại Điều 32 Quy chế QTCT	Trong các cuộc họp HĐQT về nội dung chốt danh sách ứng viên bầu cử Thành viên HĐQT, đề xuất Tiểu ban Nhân sự phải có hồ sơ đánh giá chất lượng các ứng viên gửi cho HĐQT xem xét
(B) E.3	Bổ nhiệm và tái cử HĐQT				
(B) E.3.1	CT có sử dụng các CT tìm kiếm hay nguồn ứng viên độc lập khác khi tìm ứng viên cho Thành viên HĐQT?	●	●	Hiện tại đều theo Quy chế CBTT về vị trí Thành viên HĐQT cần bổ nhiệm, để Cổ đông đề cử/ứng cử	
(B) E.4	Cơ cấu và thành phần của HĐQT				
(B) E.4.1	Thành viên HĐQT độc lập không điều hành chiếm trên 50% số Thành viên HĐQT với Chủ tịch là Thành viên HĐQT độc lập?	●	●	50% là Thành viên HĐQT độc lập không điều hành; Chủ tịch là Thành viên HĐQT không điều hành	
(B) E.5	Quản lý rủi ro				
(B) E.5.1	HĐQT có mô tả việc quản trị liên quan đến các vấn đề CNTT đảm bảo tất cả các rủi ro chính được xác định, quản lý và Báo cáo đến HĐQT?	●	●	Thể hiện tại BCTN 2020 (Mục QTRR)	
(B) E.6	Hiệu quả hoạt động của HĐQT				
(B) E.6.1	CT có Tiểu ban Quản lý rủi ro riêng biệt?	●	●	TBKT phụ trách Quản lý rủi ro	

THẺ ĐIỂM PHẠT					
STT	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại NVL		Cơ sở đánh giá cho năm 2020	Ghi chú/Đề xuất cải tiến
		2019	2020		
(P) A	QUYỀN CỦA CỔ ĐÔNG				
(P) A.1	Quyền cơ bản của Cổ đông				
(P) A.1.1	CT không hoặc sơ suất không đối xử công bằng với việc mua lại cổ phần đối với tất cả các Cổ đông?	●	●	Hoàn toàn không xảy ra. Quy định tại Điều lệ CT, Quy chế QTCT đối với nội dung thực hiện công bằng việc mua lại cổ phần theo yêu cầu Cổ đông	
(P) A.2	QUYỀN THAM GIA VÀO CÁC QUYẾT ĐỊNH LIÊN QUAN ĐẾN NHỮNG THAY ĐỔI CƠ BẢN CỦA CÔNG TY				
(P) A.2.1	Có bằng chứng gì về rào cản đối với việc Cổ đông không được trao đổi thông tin hoặc tham khảo ý kiến các Cổ đông khác?	●	●	Hoàn toàn không xảy ra Quy định tại Điều lệ CT và Quy chế QTCT: Quyền lợi của Cổ đông được xác định rõ ràng, cụ thể	
(P) A.3	QUYỀN THAM GIA VÀ BIỂU QUYẾT TẠI ĐHĐCĐ, ĐƯỢC THÔNG TIN VỀ QUY ĐỊNH HỢP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG, BAO GỒM THỦ TỤC BIỂU QUYẾT				
(P) A.3.1	CT có đưa nội dung bổ sung và không được thông báo trước trong chương trình nghị sự vào thông báo ĐHĐCĐ/ ĐHĐCĐ bất thường	●	●	Bất kỳ thông tin nào được thêm vào chương trình nghị sự đều được thông báo trước cho Cổ đông	
(P) A.3.2	Chủ tịch HĐQT, Trưởng ban TBKT và TGD có tham dự ĐHĐCĐ gần nhất?	●	●	Trưởng TBKT tại thời điểm tổ chức ĐHĐCĐ 2020 là bà Nguyễn Thanh Bích Thùy không thể tham dự cuộc họp vì tình hình diễn biến phức tạp của dịch bệnh COVID-19	
(P)A.4	CƠ CẤU VỐN VÀ CÁC THỎA ƯỚC CHO PHÉP MỘT SỐ CỔ ĐÔNG NẪM GIỮ QUYỀN KIỂM SOÁT KHÔNG TƯƠNG ỨNG VỚI TỶ LỆ CỔ PHẦN MÀ HỌ SỞ HỮU PHẢI ĐƯỢC CÔNG BỐ CÔNG KHAI				
(P) A.4.1	CT có không công bố sự tồn tại của thỏa thuận Cổ đông?	●	●	Không tồn tại thỏa thuận này	
(P) A.4.2	CT có không công bố sự tồn tại của giới hạn biểu quyết?	●	●	Không tồn tại giới hạn này	
(P) A.4.3	CT có không công bố sự tồn tại của cổ phiếu có nhiều quyền biểu quyết?	●	●	Không tồn tại loại cổ phiếu này	
(P) A.5	CƠ CẤU VỐN VÀ CÁC THỎA ƯỚC CHO PHÉP MỘT SỐ CỔ ĐÔNG NẪM GIỮ QUYỀN KIỂM SOÁT KHÔNG TƯƠNG ỨNG VỚI TỶ LỆ CỔ PHẦN MÀ HỌ SỞ HỮU PHẢI ĐƯỢC CÔNG BỐ CÔNG KHAI				
(P) A.5.1	Cấu trúc sở hữu kim tự tháp hoặc cấu trúc sở hữu chéo có tồn tại không?	●	●	Người có liên quan đến Chủ tịch HĐQT	

STT	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại NVL		Cơ sở đánh giá cho năm 2020	Ghi chú/Đề xuất cải tiến
		2019	2020		
(P) B	ĐỐI XỬ BÌNH ĐẲNG VỚI CỔ ĐÔNG				
(P) B.1	Giao dịch nội gián và hành vi lạm dụng kinh doanh để tư lợi				
(P) B.1.1	CT có bị kết luận vi phạm về giao dịch nội gián của HĐQT, Ban TGD và nhân viên trong 3 năm qua?	●	●	Giao dịch nội gián và hành vi lạm dụng kinh doanh để tư lợi hoàn toàn bị cấm tại CT	
(P) B.2	Bảo vệ Cổ đông nhỏ lẻ từ các hành vi tư lợi cá nhân				
(P) B.2.1	Có trường hợp nào không tuân thủ luật pháp, quy tắc và quy định liên quan đến giao dịch bên liên quan đáng kể hoặc trọng yếu 3 năm qua?	●	●	Không xảy ra	
(P) B.2.2	Có giao dịch bên liên quan nào có tính chất hỗ trợ tài chính cho các đơn vị không phải là CT con trực thuộc không?	●	●	Điều lệ, Quy chế QTCT: Hành vi lạm dụng kinh doanh để tư lợi hoàn toàn bị cấm tại CT	
(P) C	VAI TRÒ CỦA CÁC BÊN CÓ QUYỀN LỢI LIÊN QUAN				
(P) C.1	Quyền lợi của các bên có liên quan được quy định bởi pháp luật hoặc theo những thỏa thuận song phương phải được tôn trọng				
(P) C.1.1	Có vi phạm luật pháp nào về các vấn đề lao động/việc làm/người tiêu dùng/phá sản/thương mại/cạnh tranh hay các vấn đề về môi trường không?	●	●	Không xảy ra	
(P) C.2	Quyền lợi các bên liên quan được bảo vệ bởi luật pháp, các bên liên quan có cơ hội để thể hiện ý kiến nếu quyền lợi bị xâm phạm				
(P)C.2.1	CT có phải chịu bất kỳ hình phạt nào của cơ quan quản lý liên quan đến việc CBTT không đúng hạn cho những yêu cầu thiết yếu?	●	●	Hoàn toàn tuân thủ	
(P) D	CÔNG BỐ THÔNG TIN VÀ MINH BẠCH				
(P) D.1	Hình phạt của cơ quan quản lý liên quan đến BCTC				
(P) D.1.1	CT có nhận được "ý kiến loại trừ" trong Báo cáo kiểm toán độc lập?	●	●	Ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần	
(P) D.1.2	CT có nhận được "ý kiến bất lợi" trong Báo cáo kiểm toán độc lập?	●	●	Ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần	
(P) D.1.3	CT có nhận được "từ chối đưa ra ý kiến" trong Báo cáo kiểm toán độc lập?	●	●	Ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần	
(P) D.1.4	CT có sửa đổi BCTC vì những lý do khác với thay đổi trong chính sách kế toán?	●	●	Không sửa đổi	

STT	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại NVL		Cơ sở đánh giá cho năm 2020	Ghi chú/Đề xuất cải tiến
		2019	2020		
(P) E	TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ				
(P) E.1	Tuân thủ quy tắc và quy định hiện hành về niêm yết				
(P) E.1.1	Có bằng chứng gì là CT đã không tuân thủ quy tắc và quy định nào về niêm yết trong năm qua ngoài các quy định về CBTT?	●	●	Hoàn toàn tuân thủ	
(P) E.1.2	Có trường hợp nào mà Thành viên HĐQT không điều hành đã từ nhiệm và nêu ra bất kỳ lo ngại nào liên quan đến quản trị?	●	●	Không có vấn đề nào được nêu ra	
(P) E.2	Cấu trúc HĐQT				
(P) E.2.1	CT có Thành viên HĐQT độc lập nào đã phục vụ trong hơn 9 năm hay 2 nhiệm kỳ 5 năm cùng chức trách?	●	●	Không có	
(P) E.2.2	CT đã không xác định rõ ai là Thành viên HĐQT độc lập?	●	●	Xác định rõ	
(P) E.2.3	CT có Thành viên HĐQT không điều hành/độc lập nào phục vụ tại hơn 5 HĐQT của các CT niêm yết?	●	●	Không xảy ra trường hợp này	
(P) E.3	Kiểm toán độc lập				
(P) E.3.1	Trong 2 năm qua có Thành viên HĐQT hay lãnh đạo điều hành cấp cao nào từng là nhân viên hoặc Thành viên hợp danh của CT kiểm toán độc lập hiện tại?	●	●	Không xảy ra trường hợp này	
(P) E.4	Thành phần và cơ cấu của HĐQT				
(P) E.4.1	Chủ tịch có phải là TGD CT trong 3 năm qua?	●	●	Không xảy ra trường hợp này trong 3 năm qua	
(P) E.4.2	Thành viên HĐQT độc lập không điều hành có được nhận quyền mua cổ phiếu, cổ phiếu thưởng?	●	●	Không áp dụng cho Thành viên độc lập HĐQT không điều hành	



Phối cảnh Shophouse tại phân khu Wonderland - NovaWorld.Ho Tram (Bà Rịa - Vũng Tàu)

CHƯƠNG 4

HOẠT ĐỘNG
KINH DOANH

Phối cảnh Công viên giải trí Tropicana Park - NovaWorld Ho Tram (Ba Rịa - Vũng Tàu)

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2020

Có thể nói, năm 2020 tiếp tục là một năm khó khăn chung của thị trường BĐS khi những vướng mắc về pháp lý chung tại TP.HCM vẫn chưa được tháo gỡ cộng thêm ảnh hưởng tiêu cực của đại dịch COVID-19. Tuy nhiên, kết quả kinh doanh năm 2020 Tập đoàn vẫn cho thấy nhiều tín hiệu tích cực.

Doanh thu thuần và Lợi nhuận sau thuế đạt lần lượt 5.026 tỷ đồng và 3.907 tỷ đồng, hoàn thành kế hoạch lợi nhuận mà ĐHĐCĐ 2020 đã thông qua và tăng 15,4% so với kết quả đạt được năm 2019. Trong đó, Doanh thu thuần chuyển nhượng BĐS tiếp tục là mảng kinh doanh cốt lõi ghi nhận 3.499 tỷ đồng, chiếm 70% cơ cấu tổng Doanh thu. Doanh thu thuần tư vấn quản lý, phát triển dự án và tư vấn bán hàng năm 2020, gấp 1,8 lần so với cùng kỳ 2019, ghi nhận 1.254 tỷ đồng. Ngoài ra, Tập đoàn cũng ghi nhận thêm khoản doanh thu từ hoạt động tài chính 6.210 tỷ đồng, tăng 6,0 lần so với cùng kỳ năm 2019, trong đó có 3.358 tỷ đồng lợi nhuận đến từ việc chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ cổ phần mà Novaland sở hữu tại các CT sở hữu dự án trong năm 2020.

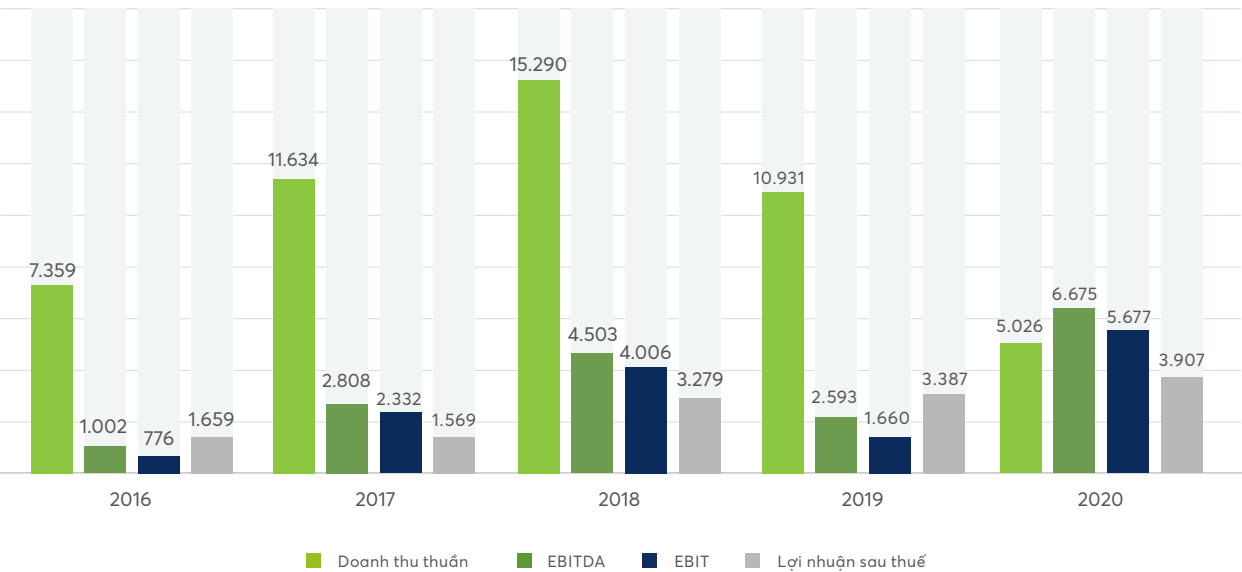
Lợi nhuận trước lãi vay, thuế và khấu hao (EBITDA) ghi nhận 6.675 tỷ đồng và Lợi nhuận trước lãi vay và thuế (EBIT) ghi nhận 5.677 tỷ đồng tăng lần lượt 1,8 lần và 2,0 lần so với năm 2019; đồng thời lợi nhuận gộp trong năm 2020 đạt 1.833 tỷ đồng thấp hơn 42% so với năm 2019 do việc chuyển nhượng và bàn giao thành phẩm của các dự án BĐS giảm nguyên nhân chủ yếu đến từ các vướng mắc về pháp lý chung tại thị trường TP. HCM. Ngoài ra, tổng chi phí bán hàng giảm 44% so với cùng kỳ năm trước song song với việc doanh thu của Tập đoàn giảm. Chi phí quản lý doanh nghiệp cũng được giữ ở mức ổn định trong năm 2020 chỉ tăng 8% so với năm 2019.

Các chỉ số tăng trưởng hàng năm kép (CAGR) về kết quả kinh doanh của Tập đoàn duy trì ở mức cao. Trong giai đoạn 2016 đến 2020, CAGR của EBITDA, EBIT và Lợi nhuận sau thuế đều trên hai con số lần lượt đạt mức 60,7%, 64,5% và 23,9%.

KẾT QUẢ KINH DOANH GIAI ĐOẠN 2016 - 2020

Nguồn: Tập đoàn Novaland

(ĐVT: Tỷ đồng)



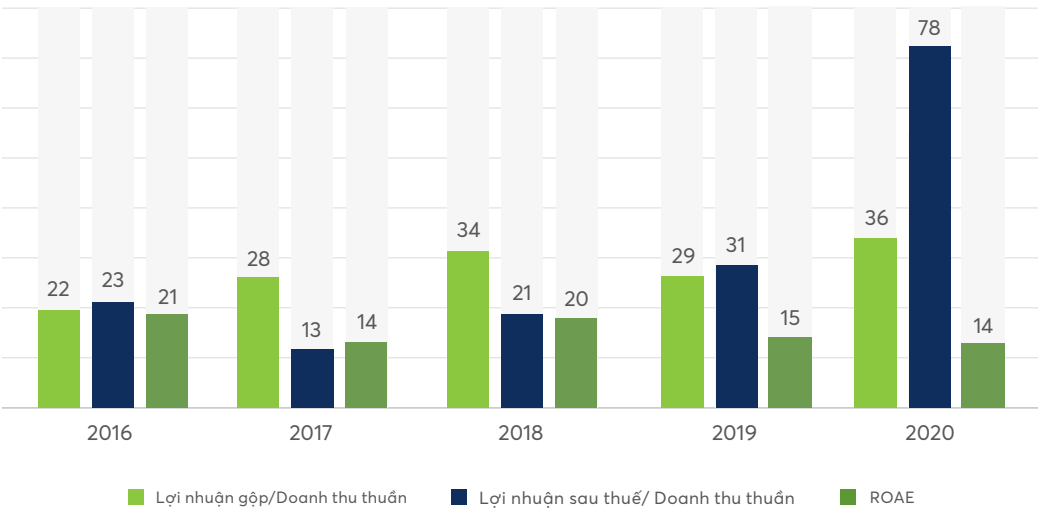
Tại ngày 31/12/2020, các chỉ số về khả năng sinh lợi duy trì ở mức tốt. Chỉ số biên lợi nhuận ròng đã tăng đột biến 47 điểm phần trăm, lên mức 78% năm 2020 từ 31% năm 2019, đóng góp chủ yếu từ việc gia tăng khoản lợi nhuận từ việc chuyển nhượng vốn tại các CT sở hữu dự án. Biên lợi nhuận gộp duy trì ở mức cao 36%,

tăng 7 điểm phần trăm so với năm 2019 (29%). Vốn chủ sở hữu tăng mạnh ghi nhận 31.932 tỷ đồng nhờ vào phần đóng góp lớn của Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và phần lợi ích của Cổ đông không kiểm soát, tỷ số lợi nhuận sau thuế đối với vốn chủ sở hữu bình quân vẫn trên hai con số, ghi nhận mức 14%.

CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỢI

Nguồn: Tập đoàn Novaland

(ĐVT: %)



Bắt đầu từ năm 2019, Tập đoàn đã triển khai giới thiệu loạt dự án BĐS Đô thị Du lịch và BĐS Khu đô thị Vệ tinh. Một số sản phẩm từ dòng sản phẩm BĐS Khu đô thị Vệ tinh đã bắt đầu được bàn giao trong năm 2020 và đóng góp trực tiếp vào doanh thu của Tập đoàn. Doanh thu trong năm 2020 tiếp tục đến chủ yếu từ việc bàn giao các sản phẩm căn hộ, lô văn phòng, lô thương mại, nhà phố, biệt thự của các dự án tại TP.HCM, chiếm tới 78% trong Doanh thu từ bàn giao dự án BĐS.

Trong năm vừa qua, tỷ giá hối đoái và chỉ số lạm phát có nhiều biến động do tình hình dịch bệnh diễn biến phức tạp, tuy nhiên đã bình ổn trong nửa cuối năm. Do vậy tác động của biến động tỷ giá hối đoái và lạm phát tới kết quả doanh thu, lợi nhuận của Tập đoàn là không quá lớn. Ngoài ra, với việc đưa ra những chiến lược bán hàng linh hoạt, phù hợp với nhu cầu và diễn biến thị trường, Tập đoàn đã có thể vượt qua được giai đoạn khó khăn của thị trường và ghi nhận kết quả kinh doanh tích cực. Đối với những khoản vay bằng ngoại tệ, Tập đoàn luôn chủ động trong việc sử dụng hợp đồng hoán đổi lãi suất hai đồng tiền nhằm hạn chế rủi ro biến động tỷ giá. Tập đoàn cũng đã tiến hành trả trước hạn một số khoản vay ngoại tệ khi nhận thấy những

biến chuyển tích cực về mặt bằng lãi suất cho vay trong nước dưới chính sách tiền tệ nới lỏng của Ngân hàng Nhà nước nhằm hỗ trợ doanh nghiệp hồi phục sau thời kỳ chịu ảnh hưởng bởi đại dịch COVID-19.

Pháp lý chung về BĐS tại thị trường TP.HCM trong năm 2020 mặc dù vẫn diễn biến chậm, tuy nhiên đã có những biến chuyển tích cực. Trong thời gian qua, Tập đoàn Novaland đã nỗ lực không ngừng trong việc phối hợp với các cơ quan ban ngành nhằm giải quyết và tháo gỡ các vướng mắc liên quan đến pháp lý tại các dự án thuộc khu vực TP.HCM. Trong năm vừa qua, Sở Tài nguyên – Môi trường TP. HCM đã tiến hành trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 1.000 cư dân thuộc 16 dự án BĐS tại khu vực TP.HCM, trong đó có dự án Tropic Garden – một trong những dự án của Tập đoàn. Ngoài ra, trong quý IV, Sở Tài Nguyên – Môi Trường TP.HCM đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho một dự án khác của Tập đoàn – dự án Lexington Residence. Kết quả trong năm 2020, Tập đoàn đã hoàn tất bàn giao ghi nhận doanh thu đối với 503 sản phẩm, chủ yếu đến từ phân khúc BĐS Trung tâm TP.HCM với các dự án hiện hữu như Rivergate, Victoria Village, The Sun Avenue, Lakeview City và các dự án khác.

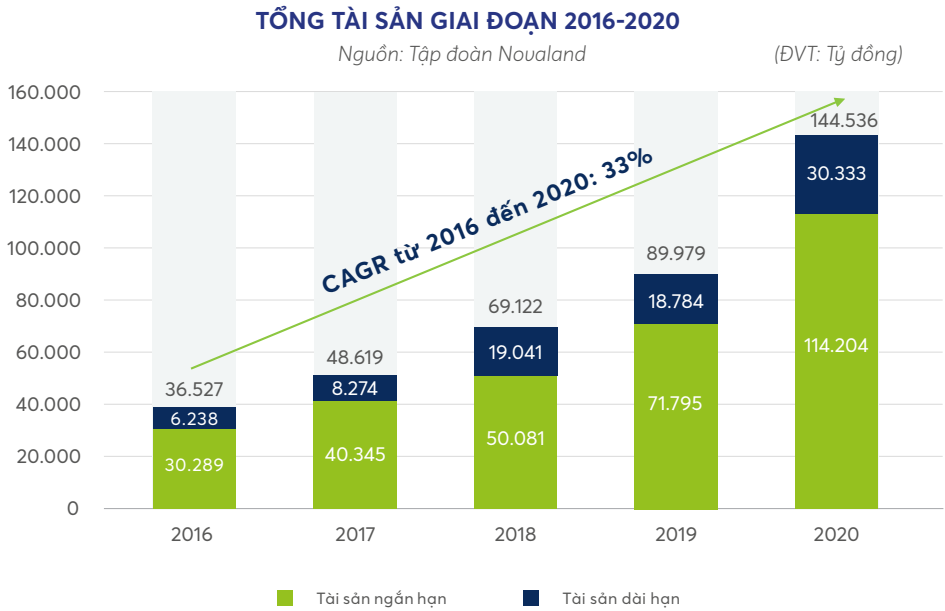
Dự án Aqua City (Đồng Nai) thuộc phân khúc BĐS Khu đô thị Vệ tinh mà Tập đoàn đang triển khai đã bắt đầu ghi nhận doanh thu trong năm 2020 và sẽ tiếp tục là dự án trọng tâm của Tập đoàn, đóng góp vào doanh thu, lợi nhuận trong các năm tiếp theo. Aqua City là một trong những dự án đón đầu xu hướng về nhu cầu nhà ở và đầu tư BĐS dịch chuyển về các Khu đô thị Vệ tinh. Dự án sở hữu những lợi thế vượt trội về kết nối hạ tầng thuận lợi tới trung tâm TP.HCM và các vùng lân cận, cùng với hệ sinh thái tích hợp rất nhiều tiện ích, hạ tầng đồng bộ. Trong năm 2020, Tập đoàn đã tiếp tục giới thiệu ra thị trường phân khu Đảo Phượng Hoàng thuộc dự án Aqua City và tiếp tục nhận được nhiều sự quan tâm của khách hàng.

PHÂN TÍCH TÌNH HÌNH TÀI SẢN

Tổng tài sản của Tập đoàn tăng liên tục trong giai đoạn 2016 – 2020 và đạt 144.536 tỷ đồng tại thời điểm cuối năm 2020, tăng 60,6% so với thời điểm 31/12/2019, cho thấy quy mô của Tập đoàn ngày càng phát triển lớn mạnh thông qua hàng loạt các hoạt động gia tăng

Đối với phân khúc BĐS Đô thị Du lịch, trong năm 2020, Tập đoàn đã ra mắt thị trường hai phân khu mới: Habana Island và Wonderland thuộc dự án NovaWorld Ho Tram. NovaWorld Ho Tram, cùng với NovaWorld Phan Thiet và NovaHills Mui Ne là những dự án trọng điểm trong giai đoạn 2 trong chiến lược phát triển của Tập đoàn. Những dự án này nằm tại những vị trí chiến lược trong "Chiến lược phát triển du lịch Việt Nam đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030" được ban hành bởi Thủ tướng Chính Phủ, thừa hưởng quy hoạch tổng thể, kết nối hạ tầng giao thông đồng bộ với các thành phố lớn trên cả nước.

tài sản trong năm. Tài sản ngắn hạn duy trì ở mức cao, chiếm 79% TTS, tương ứng 114.204 tỷ đồng, tăng 60,4% so với thời điểm 31/12/2019. Trong năm 2020, với TTS tăng mạnh, tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên TTS bình quân giảm nhẹ so với các năm trước, đạt 3,33%.



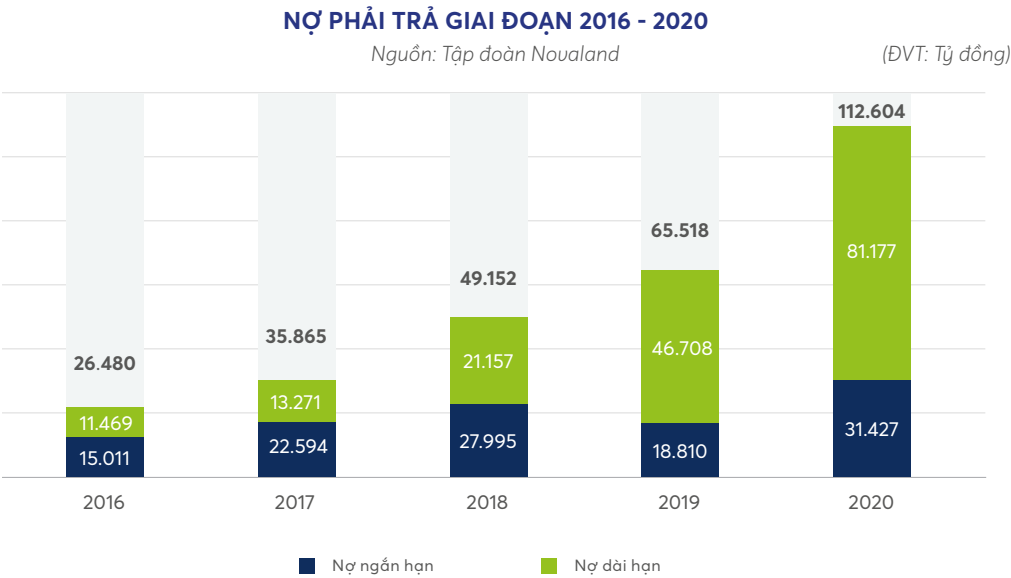
Tài sản ngắn hạn tăng mạnh so với cuối năm 2019 chủ yếu do tăng lượng hàng tồn kho và tiền mặt. Hàng tồn kho tăng 51,9% so với cuối năm 2019 lên 86.865 tỷ đồng, chủ yếu đến từ hoạt động M&A gia tăng quỹ đất của Tập đoàn và chi phí đầu tư phát triển tại các dự án như The Grand Manhattan, Aqua City, NovaWorld Phan Thiet, NovaWorld Ho Tram, NovaHills Mui Ne và NovaBeach Cam Ranh. 93% tổng hàng tồn kho (tương đương 81.189 tỷ đồng) là giá trị quỹ đất và chi phí dự án

đang xây dựng, phần còn lại là BĐS đã xây dựng hoàn thành và hàng hóa BĐS, BĐS đã hoàn thiện chờ bàn giao cho khách hàng.

Tài sản dài hạn tại ngày 31/12/2020 ghi nhận 30.333 tỷ đồng, tăng 61,5% so với thời điểm 31/12/2019. Phần tăng này chủ yếu đến từ hoạt động phát triển và hợp tác đầu tư dự án ghi nhận tại khoản mục Phải thu dài hạn khác.

Tổng nợ phải trả tại thời điểm 31/12/2020, ghi nhận 112.604 tỷ đồng, tăng 71,9% so với thời điểm 31/12/2019. Trong đó nợ ngắn hạn chiếm 27,9%, ghi nhận 31.427 tỷ đồng, chủ yếu đến từ: tăng Người mua trả tiền trước ngắn hạn từ các dự án BĐS Đô thị Du lịch, tăng vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn - chủ yếu đến từ việc chuyển các khoản nợ dài hạn sang ngắn hạn, trả nợ trước hạn một số khoản vay, và tăng phải trả ngắn hạn khác. Nợ dài hạn ghi nhận tăng, ở mức 81.177 tỷ đồng, tăng chủ yếu từ các khoản vay phục vụ cho hoạt động M&A của Tập đoàn.

Trong quý IV/2020, Novaland và Credit Suisse AG cũng đã ký kết hợp đồng tín dụng lên đến 200 triệu USD, trong đó 60 triệu USD đã được giải ngân, với mục đích tài trợ cho các hoạt động kinh doanh chung của Tập đoàn, nâng tổng mức giải ngân mà Novaland nhận được từ các định chế tài chính quốc tế cho năm 2020 lên 166 triệu USD. Trong bối cảnh thế giới và thị trường tài chính toàn cầu đầy biến động, NĐT quốc tế tiếp tục thể hiện sự tin tưởng và cam kết mạnh mẽ đối với thị trường Việt Nam, lĩnh vực BĐS và vào Novaland nói riêng.



Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước trong năm 2020 đã nộp 1.285 tỷ đồng cho cơ quan nhà nước, giảm 174 tỷ đồng so với mức 1.459 tỷ đồng nộp trong năm 2019. Trong đó nhóm thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp chiếm đến 46% tổng giá trị đã nộp năm 2020.

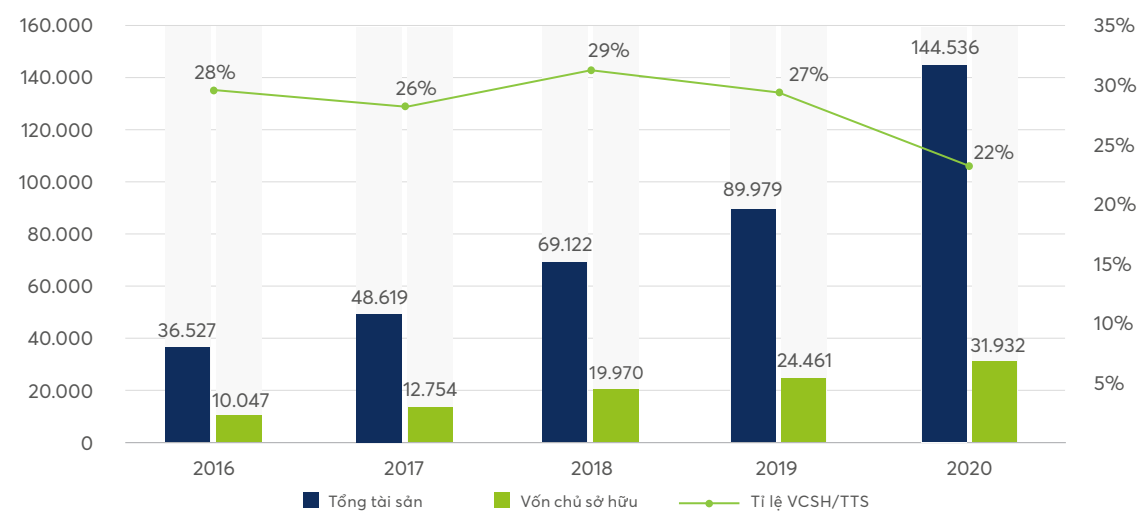
Vốn chủ sở hữu tại thời điểm cuối năm 2020 đạt 31.932 tỷ đồng, tăng 30,5% so với thời điểm 31/12/2019; trong đó Vốn điều lệ đạt 9.863 tỷ đồng, tăng 1,7% thông qua việc thực hiện phát hành ESOP và chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi quốc tế thành cổ phiếu. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối ghi nhận 12.051 tỷ đồng, tăng 38,2% so với thời điểm 31/12/2019.

Về cơ cấu Nguồn vốn và Tổng tài sản, Vốn chủ sở hữu so với Tổng tài sản luôn được duy trì ổn định qua các năm gần đây từ 2016-2020, dao động từ 22% đến 29%. Tại ngày 31/12/2020, tỷ lệ này là 22%, giảm 5% so với năm 2019 chủ yếu do sự gia tăng trong khoản Phải trả dài hạn từ các hoạt động phát triển và hợp tác đầu tư dự án. Hệ số nợ vay ròng so với VCSH và Hệ số nợ vay so với TTS tiếp tục được giữ ở mức ổn định lần lượt là 1,17 lần và 0,34 lần.

TỔNG TÀI SẢN VÀ VỐN CHỦ SỞ HỮU GIAI ĐOẠN 2016 - 2020

Nguồn: Tập đoàn Novaland

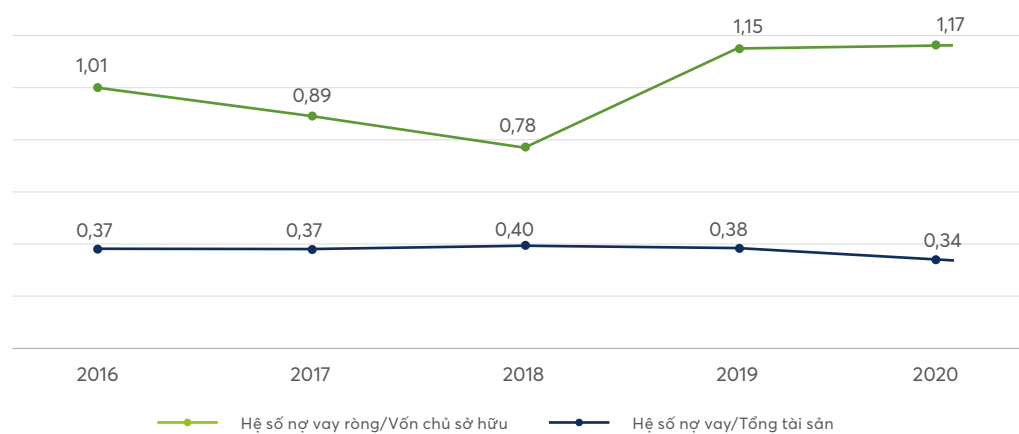
(ĐVT: Tỷ đồng)



HỆ SỐ ĐÒN BẨY TÀI CHÍNH GIAI ĐOẠN 2016 - 2020

Nguồn: Tập đoàn Novaland

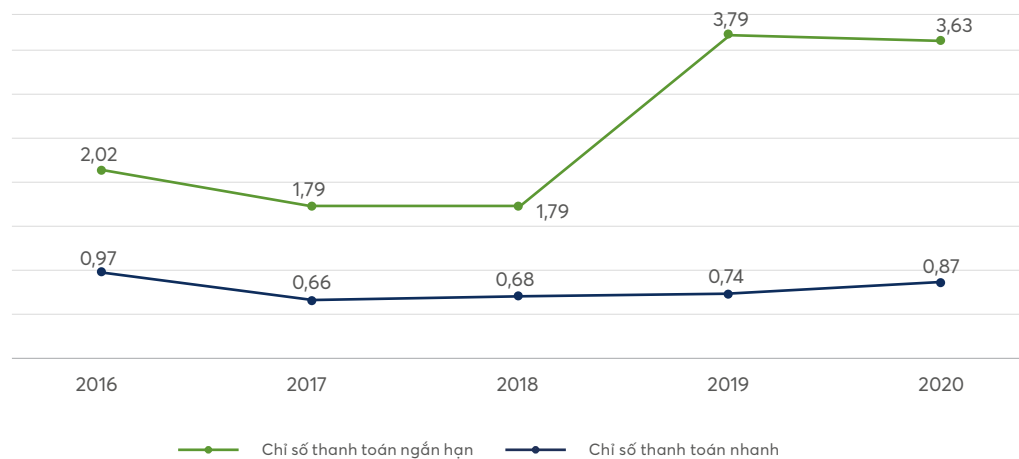
(ĐVT: Lần)



CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN

Nguồn: Tập đoàn Novaland

(ĐVT: Lần)



Thông qua các chỉ tiêu về khả năng thanh toán qua các năm cho thấy Tập đoàn vẫn duy trì sức khỏe tài chính lành mạnh, cơ cấu nợ cũng có sự chuyển dịch theo hướng an toàn hơn khi tăng nợ dài hạn và giảm nợ ngắn hạn. Năm 2020, hệ số thanh toán ngắn hạn được giữ ở mức ổn định là 3,63 lần so với mức 3,79 lần năm 2019. Trong khi đó, hệ số thanh toán nhanh cũng có những cải thiện khi tăng từ mức 0,74 lần trong năm 2019 lên 0,87 lần trong năm 2020. Việc duy trì ổn định các hệ số thanh khoản là minh chứng Tập đoàn luôn duy trì cơ cấu thanh khoản ổn định, giữ đúng cam kết đối với các Cổ đông và NĐT.

NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

Trong một năm 2020 nhiều thử thách và biến động, Ban TGD tiếp tục kiên định với hướng đi tập trung vào phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao cũng như kết hợp các chính sách đãi ngộ nhân sự với tầm nhìn chia theo từng giai đoạn: ngắn, trung và dài hạn. Thêm vào đó, chính sách lương thưởng và phúc lợi nhân viên đã được Ban TGD chú trọng cân nhắc nhằm duy trì sự cạnh tranh, thu hút nhân tài và tạo sự gắn kết với đội ngũ nhân viên hiện hữu hướng đến hiệu quả cao trong công việc.

Ngoài ra, các quy trình hiện hành cũng được rà soát và đề xuất cải tiến, nhằm tăng cường kiểm soát giúp nhận diện và phòng ngừa các rủi ro tiềm ẩn, duy trì hiệu quả hệ thống và áp dụng công nghệ tiên tiến trong hệ thống quản lý và giám sát của doanh nghiệp.

TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA TẬP ĐOÀN

Tập đoàn luôn kiên định và nhất quán với chiến lược và mục tiêu đã đề ra, lồng ghép và tích hợp các khía cạnh PTBV trong tổng thể hoạt động và đảm bảo nâng cao trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp. Tập đoàn cam kết tiếp tục đầu tư, không ngừng nỗ lực tạo lập và chia sẻ các giá trị bền vững, đóng góp vào sự phát triển và tăng trưởng toàn diện của đất nước.

Trong năm 2020, Tập đoàn Novaland tiếp tục đóng góp cho cộng đồng hơn 68 tỷ đồng, cho các chương trình có tác động lâu dài cho sự phát triển đất nước, thực hiện nhiều chương trình an sinh xã hội, hỗ trợ xóa đói giảm nghèo và các hoạt động mang tính bền vững, có tác động lâu dài đến sự phát triển của địa phương như: học bổng đào tạo nguồn nhân lực tại chỗ, các hoạt động xúc tiến đầu tư - du lịch địa phương, các hoạt động văn hóa - nghệ thuật nhằm duy trì và phát huy bản sắc dân tộc... Đối với trách nhiệm về môi trường, Tập đoàn đã và đang tăng cường công tác quản lý nhằm kiểm soát các tác động ảnh hưởng đến môi trường, đảm bảo sử dụng hiệu quả các nguồn tài nguyên, nghiên cứu triển khai các sản phẩm công trình thông minh, áp dụng công nghệ mới trong hoạt động xây dựng phù hợp với từng dự án đến các giải pháp sử dụng năng lượng tiết kiệm hiệu quả góp phần giảm phát thải khí nhà kính.

(Vui lòng xem thêm nội dung đánh giá giá chi tiết về người lao động, trách nhiệm của doanh nghiệp và các chỉ tiêu môi trường được báo cáo trong Chương 5 - PTBV)



KẾ HOẠCH KINH DOANH 2021

Hướng đến năm 2021, Novaland tiếp tục vững vàng tiến bước trong Giai đoạn 2 của Tập đoàn nhằm phát triển phân khúc BĐS trung và cao cấp, với các dòng sản phẩm chính, như: BĐS Đô thị tại TP.HCM và các vùng lân cận, BĐS Đô thị Du lịch tại các tỉnh thành có tiềm năng du lịch, BĐS Công nghiệp. Đặc biệt, các dự án mà Tập đoàn đang phát triển đều có vị trí đắc địa, được kết nối với các trục giao thông lớn và nhiều công trình cơ sở hạ tầng đang và sắp được triển khai. Tập đoàn đặt mục tiêu ra mắt số lượng sản phẩm mới vượt trội hơn so với năm 2020 với đa dạng về loại hình sản phẩm (nhà phố, biệt thự nghỉ dưỡng, nhà phố thương mại), tiếp tục đẩy mạnh số lượng sản phẩm được bàn giao nhằm hoàn thành mục tiêu kinh doanh năm 2021 do ĐHCĐ thông qua trong thời gian tới.



Ngoài ra, năm 2021, Tập đoàn sẽ tăng cường hơn nữa các hoạt động trên thị trường vốn trong và ngoài nước để tăng tính chủ động, đẩy mạnh quan hệ NĐT (IR) nhằm duy trì quyền lợi của Cổ đông và đảm bảo nguồn vốn cho hoạt động kinh doanh ngày càng mở rộng của Tập đoàn, đặc biệt thông qua sự hợp tác với các tổ chức tài chính quốc tế lớn sẽ khẳng định uy tín của Tập đoàn ngày càng vững mạnh.

Cùng với đó là các hoạt động để tăng cường và phát triển hơn nữa về nguồn lực như: nâng cao chất lượng nhân sự thông qua đào tạo chuyên sâu, săn tìm nhân tài; áp dụng, vận hành sâu, rộng CNTT để đáp ứng kịp thời xu hướng công nghệ tiên tiến cũng như tốc độ phát triển của Tập đoàn trong giai đoạn tiếp theo.

CÁC DỰ ÁN
ĐANG PHÁT TRIỂN

AquaCity

01

ĐÔ THỊ SINH THÁI THÔNG MINH
AQUA CITY

Chính thức giới thiệu ra thị trường tháng 06/2019, Aqua City là dự án đầu tiên được phát triển theo mô hình Đô thị sinh thái trong chuỗi BĐS Khu đô thị Vệ tinh của Novaland.

Aqua City nằm ở xã Long Hưng, Biên Hòa, Đồng Nai - vị trí tâm điểm các tuyến giao thông huyết mạch kết nối liên vùng, gắn kết các trung tâm kinh tế lớn phía Nam, tạo ra cầu nối giao thông đa chiều. Sau khi hoàn thiện cơ sở hạ tầng, dự kiến chỉ mất 20 phút di chuyển từ dự án đến trung tâm TP.HCM hay Cảng hàng không quốc tế Long Thành.

Với tổng quy mô gần 1.000 ha, Aqua City dành đến 70% diện tích dự án được dành cho cảnh quan xanh, hạ tầng giao thông và các tiện ích nội khu hiện đại như trường học, bệnh viện theo tiêu chuẩn quốc tế, trung tâm thương mại, bến du thuyền 5 sao, khu thể thao đa năng, trung tâm thể thao phức hợp giải trí đa năng trong nhà quy mô hàng đầu Việt Nam,... đáp ứng nhu cầu sống xanh chất lượng của thế hệ cư dân tân tiến.

Trong năm 2020, Aqua City đã triển khai các phân khu mới: River Park 1, River Park 2, Phoeniex South.

THÔNG TIN DỰ ÁN	
Vị trí Xã Long Hưng, TP. Biên Hòa, Đồng Nai	Loại hình đầu tư Biệt thự đơn lập, song lập, nhà phố liên kề, nhà phố thương mại
Quy mô Gần 1.000 ha	Thời gian vận hành dự kiến Từ năm 2023



Phối cảnh tổng thể dự án Aqua City (Biên Hòa, Đồng Nai)



Phối cảnh Biệt thự Song lập Phoenix - Aqua City (Biên Hòa, Đồng Nai)



Phối cảnh Family Park - NovaWorld Phan Thiet (Phan Thiết, Bình Thuận)



Phối cảnh Clubhouse - NovaWorld Phan Thiet (Phan Thiết, Bình Thuận)

NovaWORLD PHAN THIET

02

SIÊU THÀNH PHỐ BIỂN – DU LỊCH – SỨC KHỎE NOVAWORLD PHAN THIET

Ra mắt vào tháng 03/2019, “Siêu thành phố Biển – Du lịch – Sức khỏe” NovaWorld Phan Thiet với quy mô gần 1.000 ha, trải dài 7 km đường biển đang được kỳ vọng trở thành điểm đến hàng đầu Châu Á. Dự án hội tụ chuỗi tiện ích đáp ứng đầy đủ các nhu cầu du lịch, nghỉ dưỡng, giải trí, chăm sóc sức khỏe của cư dân và du khách như: Công viên giải trí chủ đề và công viên nước, công viên biển 16 ha với bến du thuyền đẳng cấp; trung tâm biểu diễn nghệ thuật Arena 7.000 chỗ ngồi trong nhà; cụm sân golf 36 hố PGA đẳng cấp quốc tế; nhà thi đấu Tennis ATP 3.500 chỗ ngồi; các bệnh viện danh tiếng trong và ngoài nước; thẩm mỹ viện; trường đào tạo điều dưỡng, du lịch, nhà hàng, khách sạn; làng quốc tế; làng hưu trí; hơn 20 khách sạn nghỉ dưỡng được các thương hiệu quốc tế nổi tiếng nhất quản lý vận hành...

Trong năm 2020, NovaWorld Phan Thiet đã triển khai các phân khu mới: Florida 1, Florida 2, Festival Town, PGA Garden Golf Villas, khu nhà phố thương mại biển.

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí

Đường Lạc Long Quân,
TP. Phan Thiết, Bình Thuận

Loại hình đầu tư

Biệt thự Nghỉ dưỡng,
Nhà phố Nghỉ dưỡng, Nhà phố thương mại

Quy mô

Gần 1.000 ha

Thời gian vận hành dự kiến

Từ năm 2021

Nova WORLD

HO TRAM

03

TỔ HỢP DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG, GIẢI TRÍ NOVAWORLD HO TRAM

Cách TP.HCM khoảng 90 phút di chuyển bằng đường bộ, kết nối dễ dàng đến sân bay Long Thành, dự án NovaWorld Ho Tram có quy mô lớn, chia làm hơn 10 giai đoạn phát triển. Dự kiến trong tương lai, NovaWorld Ho Tram sẽ trở thành trung tâm mua sắm, ẩm thực và vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng cao cấp của cả vùng du lịch Hồ Tràm; tạo nên quần thể tiện ích sầm uất cho phố biển cả ngày lẫn đêm.

Trải dài theo cung đường ven biển 30km từ Lộc An đến Bình Châu, NovaWorld Ho Tram khai thác thế mạnh của thiên nhiên Hồ Tràm nguyên sơ, kết hợp hài hòa giữa địa thế rừng và biển liền kề, cùng chuỗi tiện ích nội, ngoại khu đa dạng, đẳng cấp: Safari - công viên hoang dã đầu tiên tại miền Nam Việt Nam, Ocean Pool - hồ bơi nước mặn 5.000 m², công viên nước Tropicana Park, kênh chèo thuyền Kayak, nông trại organic, quảng trường biển, khu phức hợp thể thao, khu nhà phố thương mại quy tụ nhiều thương hiệu thời trang, mỹ phẩm, ẩm thực nổi tiếng...

Trong năm 2020, NovaWorld Ho Tram đã triển khai các phân khu mới: Happy Beach Villas, Wonderland, Habana Island.

THÔNG TIN DỰ ÁN

Vị trí Đường ven biển Hồ Tràm, H.Xuân Mộc, Bà Rịa - Vũng Tàu	Loại hình đầu tư Biệt thự nghỉ dưỡng, Nhà phố nghỉ dưỡng, Shophouse
Quy mô Gần 1.000 ha	Thời gian vận hành dự kiến Từ năm 2023



Phối cảnh phân khu Habana Island - NovaWorld Ho Tram (Bà Rịa - Vũng Tàu)



Phối cảnh phân khu Wonderland - NovaWorld Ho Tram (Bà Rịa - Vũng Tàu)

HOẠT ĐỘNG PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT

PHÁT TRIỂN VỀ CHẤT LƯỢNG M&A

TÌNH HÌNH M&A 2020: NÉN MẠNH ĐỂ BẬT CAO

Thị trường M&A trầm lắng

Năm 2020 là một năm thị trường M&A trầm lắng. Các giao dịch M&A trên thị trường giảm sút một cách rõ rệt trong bối cảnh đại dịch COVID-19 diễn ra phức tạp. Tại Diễn đàn M&A 2020, ông Trần Quốc Phương - Thứ trưởng Bộ Kế hoạch Đầu tư cho biết giá trị các thương vụ M&A tại Việt Nam năm 2020 có sự suy giảm, ước đạt 3,5 tỷ USD, bằng 48,6% so với năm 2019. Tuy nhiên, trong năm 2020, Việt Nam là một trong số ít các quốc gia vừa kiểm soát được đại dịch COVID-19, vừa duy trì ổn định kinh tế vĩ mô và bảo đảm an sinh xã hội. Do đó, thị trường M&A Việt Nam dự kiến sẽ phục hồi trở lại trong 2021.

Trong năm 2020, trước sự ảnh hưởng của dịch bệnh đối với thị trường BĐS, Tập đoàn Novaland đã có những thương vụ M&A chất lượng với giá cả hợp lý và tiến độ thanh toán phù hợp, vừa giúp Novaland vượt qua giai đoạn khó khăn của thị trường năm 2020 vừa chuẩn bị cho sự bứt phá trong năm 2021.



Trong năm 2020

**GIÁ TRỊ CÁC THƯƠNG VỤ M&A
TẠI VIỆT NAM ƯỚC ĐẠT**

3,5
TỶ USD



**GIÁ TRỊ CÁC THƯƠNG VỤ M&A
TẠI VIỆT NAM ƯỚC ĐẠT**

48,6%
so với năm 2019



Phối cảnh sân golf PGA Garden - NovaWorld Phan Thiết (Phan Thiết, Bình Thuận)



Phối cảnh Trường mầm non quốc tế - Aqua City (Biên Hoà, Đồng Nai)

Tiếp tục M&A quỹ đất đẹp, pháp lý tốt và giá cả hợp lý

Hoạt động M&A của Novaland trong năm 2020 tập trung vào chất lượng hơn số lượng, các dự án có pháp lý tốt, giá cả hợp lý đã được hoàn tất, thể hiện qua nhiều thương vụ sôi nổi tại thị trường TP.HCM.

Tại thị trường ngoại tỉnh, Novaland cũng được biết đến với giao dịch M&A thành công quỹ đất quy mô hàng trăm héc-ta ở Đồng Nai, cùng một số các thương vụ khác tại địa phương này với tổng giá trị giao dịch lên đến gần 1 tỷ USD.

Tại các địa phương khác như Đà Lạt - Lâm Đồng, Bà Rịa - Vũng Tàu, Nha Trang, Phan Thiết, Novaland cũng nghiên cứu và đang thực hiện các thủ tục M&A nhiều quỹ đất. Các dự án được lựa chọn là những dự án có vị trí rất tiềm năng - thừa hưởng lợi thế phát triển hạ tầng giao thông kết nối trong tương lai.

Đối với thị trường BĐS Đô thị Du lịch, Novaland tập trung dứt điểm M&A các dự án đã được hoạch định trong kế hoạch của năm 2019. Cụ thể là tiếp tục nâng quỹ đất mà Tập đoàn sở hữu và đang nghiên cứu cho phân khúc BĐS Đô thị Du lịch lên thêm 856 ha trong năm 2020, đưa tổng quỹ cho phân khúc này lên đến hơn 4.000 ha.

Với sứ mệnh được đề ra cho giai đoạn 2020-2025 là "Kiến tạo cộng đồng - Xây dựng điểm đến - Vun đắp niềm vui", Tập đoàn Novaland quyết định tập trung đầu tư nhiều

hơn vào hoàn thiện các dự án đang triển khai. Một trong những ví dụ điển hình là đầu tư đến 5 tỷ đô la Mỹ để biến Novaworld Phan Thiết thành "Siêu thành phố biển - Du lịch - Sức khỏe" đẳng cấp quốc tế.

Bên cạnh việc bắt tay với các tập đoàn vận hành khách sạn lớn, trong năm 2020, Tập đoàn tiếp tục hợp tác với các đối tác hàng đầu trong các lĩnh vực y tế, giáo dục, trí tuệ nhân tạo, dịch vụ vui chơi giải trí như: Tập đoàn Mediverbund AG (Đức), Bệnh viện Đại Học Y Hà Nội; Viện Michael Dukakis (Mỹ) và các giáo sư danh tiếng của Đại học Harvard, Tập đoàn giải trí hàng đầu Hàn Quốc Daemyung Sono...

Mặt khác, với chiến lược khác biệt là hội tụ những tinh hoa hàng đầu đến các dự án, Tập đoàn cũng thực hiện M&A các dịch vụ bổ trợ để hoàn thiện một hệ sinh thái tiện ích hoàn chỉnh cho các đại đô thị của mình như trường học; bệnh viện; khu vui chơi, giải trí, mua sắm chất lượng cao nhằm nâng chuỗi giá trị các dự án mà Novaland đã và đang triển khai.

Các thương vụ lớn kể trên đã cho thấy chiến lược M&A hợp lý của Novaland - "nén mạnh bật cao" - không chỉ đem lại giá trị về mặt tài chính có thể nhìn thấy ngay mà còn phù hợp định hướng chiến lược dài hạn của Tập đoàn. Đây cũng là một bước đi đúng đắn trong giai đoạn thị trường đầy biến động.

ĐỊNH HƯỚNG M&A 2021: THẮP SÁNG VÙNG ĐẤT MỚI TRONG KỶ NGUYÊN SIÊU DỰ ÁN

Novaland hiện đang ở Giai đoạn 2 (2018-2025) của lộ trình chiến lược phát triển đã được định hình sẵn, đó là: vẫn tiếp tục tập trung vào thị trường BĐS Trung tâm tại khu vực TP.HCM, đồng thời sẽ phát triển mạnh BĐS Khu đô thị vệ Vinh và BĐS Đô thị Du lịch tại những địa điểm có kết nối giao thông tốt, đặc biệt là các thị trường dọc theo các tuyến cao tốc mới.

Luôn luôn hướng đến thị hiếu của thị trường, đồng thời đề cao tính khả mại và tính kết nối của sản phẩm, trên thị trường BĐS nhà ở, Novaland tiếp tục định hướng phát triển BĐS Khu đô thị Vệ tinh và BĐS Trung tâm với chiến lược M&A hợp lý và hiệu quả.

- **Về BĐS Trung tâm:** phát triển thêm loại hình sản phẩm mới, đó là các dự án có giá trị cao, sản phẩm độc đáo, hướng đến đối tượng khách hàng riêng biệt, đẳng cấp cao.
- **Về BĐS Khu đô thị Vệ tinh:** tiếp nối thành công chuỗi dự án Aqua tại Đồng Nai, Tập đoàn sẽ tiếp tục tìm kiếm các quỹ đất mới, quy mô lớn tại Đồng Nai, Long An, Bà Rịa - Vũng Tàu,... để tiếp tục phát triển thêm dự án khu đô thị.

Với mục tiêu đem lại những tổ hợp dự án du lịch nghỉ dưỡng giải trí đa dạng về mặt địa lý và đột phá về phương thức sản phẩm, Tập đoàn Novaland sẽ tiếp tục đẩy mạnh hơn nữa việc triển khai các dự án tại các tỉnh giàu tiềm năng du lịch như Khánh Hòa, Lâm Đồng. Với cùng tinh thần như đã làm việc ở các địa phương thế mạnh, Tập đoàn sẽ tiếp tục dùng kinh nghiệm, tiềm lực để đồng hành cùng chính quyền và người dân địa phương, phát triển những giá trị văn hoá và du lịch bền vững.

- **Về BĐS Đô thị Du lịch:** lựa chọn dự án, các quỹ đất phù hợp theo sự phát triển của hạ tầng giao thông kết nối để tiếp tục M&A các dự án mới tại Phan Thiết, Vũng Tàu, Đà Lạt,... Đảm bảo sự đồng nhất và tạo các giá trị cộng hưởng cho các dự án sẵn có của Tập đoàn. Sự kết nối giữa các dự án trong khu vực sẽ làm tăng sự đa dạng về sản phẩm cũng như điểm đến, giúp khách hàng có nhiều sự lựa chọn và trải nghiệm tốt hơn. Hơn nữa, cũng làm tăng sự gắn kết của Tập đoàn với địa phương, góp phần thúc đẩy kinh tế du lịch lên một tầm cao mới, đem về hàng chục ngàn việc làm cho người dân tại các địa phương có dự án của Novaland.

Ngoài ra, để tạo nền tảng cho Chiến lược phát triển giai đoạn 3 (2025-2030), Novaland cũng đang có sự chuẩn bị kỹ lưỡng tiếp theo đối với việc phát triển mảng kinh doanh mới là BĐS Công nghiệp, thương mại.

Novaland đánh giá một thương vụ M&A không chỉ dựa trên hiệu quả về mặt tài chính, mà còn xét trên việc giúp Tập đoàn mở rộng kinh doanh; đi sâu vào chuỗi giá trị; và đem lại giá trị lâu dài cho cộng đồng, khách hàng và Cổ đông; phát triển doanh nghiệp bền vững. Do đó, Novaland luôn chú trọng việc định hướng M&A để đạt mục tiêu xây dựng các siêu dự án, tạo lập hệ sinh thái toàn diện cho cộng đồng cư dân.

Với tiềm lực mạnh được tích lũy và rèn luyện trong những giai đoạn khó khăn, năm 2021 được dự đoán sẽ là năm "bật cao" của Novaland. Ngoài tài chính vững mạnh, đội ngũ nhân sự được xây dựng bài bản, chuyên môn cao cũng là một yếu tố góp phần đáp ứng mục tiêu phát triển dài hạn của Tập đoàn – Đó là "Kiến tạo cộng đồng - Xây dựng điểm đến - Vun đắp niềm vui" cho khách hàng.



THÔNG TIN CỔ PHIẾU VÀ HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG VỐN

THÔNG TIN CỔ PHIẾU

Mã cổ phiếu | NVL

SỐ LƯỢNG CỔ PHẦN
ĐANG LƯU HÀNH

986,09

TRIỆU CỔ PHẦN^(*)
tại ngày 31/12/2020

GIÁ
CỔ PHIẾU

66.000

ĐỒNG/CỔ PHẦN
tại ngày 31/12/2020

GIÁ
CAO NHẤT

67.900

ĐỒNG/CỔ PHẦN
52 tuần

GIÁ TRỊ VỐN HÓA
THỊ TRƯỜNG

65.082

TỶ ĐỒNG
tại ngày 31/12/2020

DIỄN BIẾN CHÍNH GIÁ CỔ PHIẾU NVL TRONG NĂM 2020

Năm 2020 là một năm đầy biến động của thế giới khi đại dịch COVID-19 đã khiến các quốc gia phải đối mặt cùng một lúc với khủng hoảng y tế, suy thoái kinh tế và tình hình căng thẳng địa chính trị. Tuy nhiên, Việt Nam đã trở thành một điểm sáng của thế giới khi vừa kiểm soát tốt sự lây lan của dịch bệnh vừa duy trì phát triển kinh tế. TTCK Việt Nam năm 2020 cũng có một năm thành công ngoài mong đợi. Vào thời điểm đầu năm, khi có nhiều mối lo ngại về đại dịch, TTCK Việt Nam đã có lúc giảm điểm mạnh, bị rút vốn ồ ạt nhưng sau đó đã ổn định, phục hồi bền vững và có những pha bứt phá vào giai đoạn cuối năm 2020.

Hết năm 2020, chỉ VN-Index đã đạt mức tăng trưởng 14,9% so với đầu năm và tăng 67% so với thời điểm thấp nhất. Song song với sự bứt phá về điểm chỉ số, thanh khoản trên thị trường cổ phiếu cũng khởi sắc khi đạt

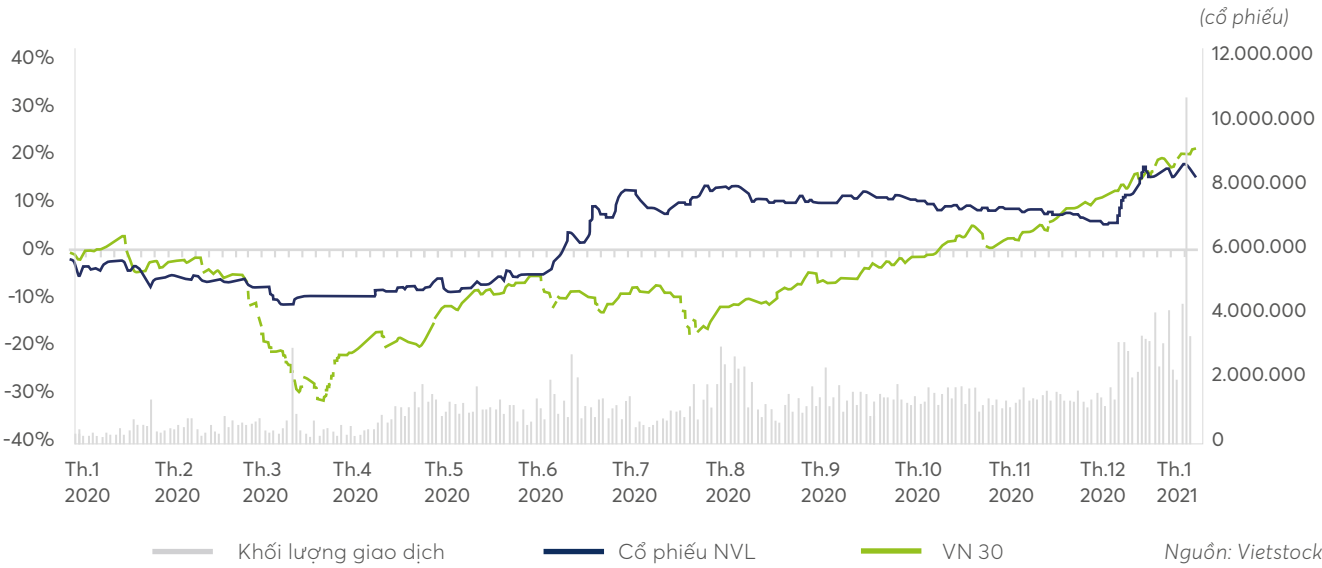
mức bình quân gần 7.400 tỷ đồng một phiên, trong đó các tháng 11 và 12 lần lượt đạt mức trung bình 10.000 tỷ đồng và 14.800 tỷ đồng một phiên, tăng hơn 2 lần so với mức bình quân năm 2019. Quy mô vốn hóa của thị trường cổ phiếu đã đạt 84,3% GDP năm 2020.

Nằm trong rổ các cổ phiếu đầu ngành (VN30), cổ phiếu NVL duy trì được đà tăng ổn định. Tỷ lệ cổ phiếu tự do giao dịch đạt 98,6% với khối lượng giao dịch trung bình của năm 2020 là 2,08 triệu cổ phần/phiên giao dịch, tương ứng với giá trị giao dịch trung bình là 123 tỷ đồng/phiên.

Về giá trị vốn hóa, tại ngày 31/12/2020 NVL hiện xếp thứ 16 trên sàn HOSE khi đạt 65.082 tỷ đồng và là Doanh nghiệp BĐS nhà ở niêm yết có quy mô vốn hóa đứng thứ 2, lớn hơn gấp 3 lần CT xếp hạng tiếp theo.

Giá cổ phiếu tại ngày 31/12/2020 (đồng/cổ phần)	66.000
Giá cao nhất 52 tuần (đồng/cổ phần)	67.900
Giá thấp nhất 52 tuần (đồng/cổ phần)	51.000
Giá bình quân 52 tuần (đồng/ cổ phần)	58.800
Khối lượng giao dịch trung bình 52 tuần (triệu cổ phần)	2,08
Tổng số lượng cổ phần đang lưu hành (triệu cổ phần)	986,09(*)
Tổng số lượng cổ phần lưu hành tự do (triệu cổ phần)	972,62
Giá trị vốn hóa thị trường tại ngày 31/12/2019 (tỷ đồng)	65.082
EPS (đồng/cổ phần)	4.021
P/E (lần)	16,41
P/B	2,04
Giá cổ phiếu tại ngày 31/12/2020 (đồng/cổ phần)	66.000
Giá cao nhất 52 tuần (đồng/cổ phần)	67.900
Giá thấp nhất 52 tuần (đồng/cổ phần)	51.000

^{*} Tại ngày 31/12/2020, vốn điều lệ của CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va là 9.862.852.970.000 đồng tương đương với số lượng cổ phần là 986.285.297 cổ phần. Tuy nhiên, do có 189.775 cổ phần phát hành mới chưa kịp niêm yết và ngày 31/12/2020 nên số lượng cổ phần đang lưu hành chỉ là 986.095.552 cổ phần.



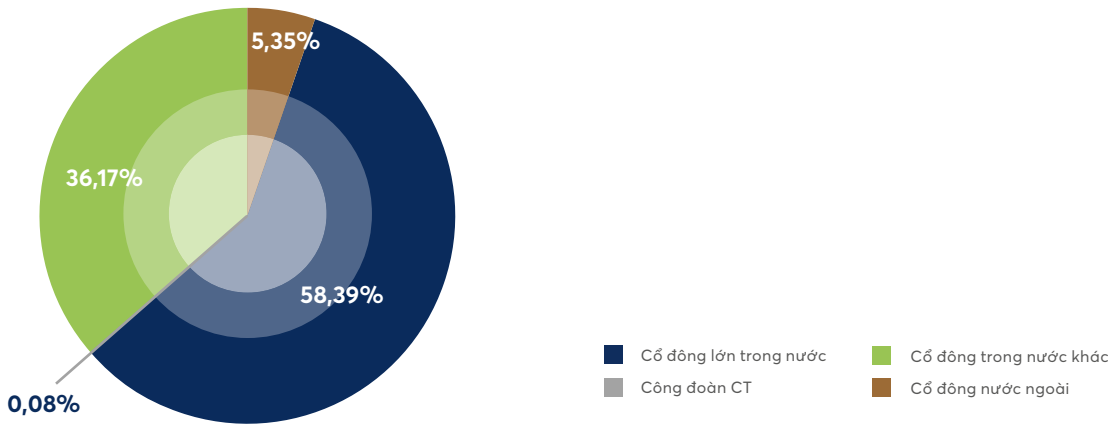
CƠ CẤU CỔ ĐÔNG TẬP ĐOÀN NOVALAND

(Căn cứ theo Công văn của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước số 7606/UBCK-QLCB ngày 28/12/2020 về Báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu của Novaland và Danh sách Cổ đông CT tại ngày 31/12/2020 được cung cấp bởi Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam)

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng Cổ đông	Cơ cấu Cổ đông	
					Tổ chức	Cá nhân
1	Cổ đông Nhà nước	0	0	0	0	0
2	Cổ đông sáng lập/Cổ đông FDI	0	0	0	0	0
	Trong nước	0	0	0	0	0
	Nước ngoài	0	0	0	0	0
3	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% vốn CP trở lên)	575.912.634	58,39	4	2	2
	Trong nước	575.912.634	58,39	4	2	2
	Nước ngoài	0	0	0	0	0
4	Công đoàn CT	813.375	0,08	1	1	0
	Trong nước	813.375	0,08	1	1	0
	Nước ngoài	0	0	0	0	0
5	Cổ phiếu quỹ	0	0	0	0	0
6	Cổ đông khác	409.559.288	41,53	6.018	109	5.909
	Trong nước	356.753.210	36,17	5.814	57	5.707
	Nước ngoài	52.806.078	5,35	204	52	152
TỔNG CỘNG		986.285.297	100	6.023	112	5.911
	Trong nước	933.479.219	94,65	3.887	59	3.837
	Nước ngoài	52.806.078	5,35	204	53	149

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG THEO LOẠI HÌNH

Nguồn: Tập đoàn Novaland



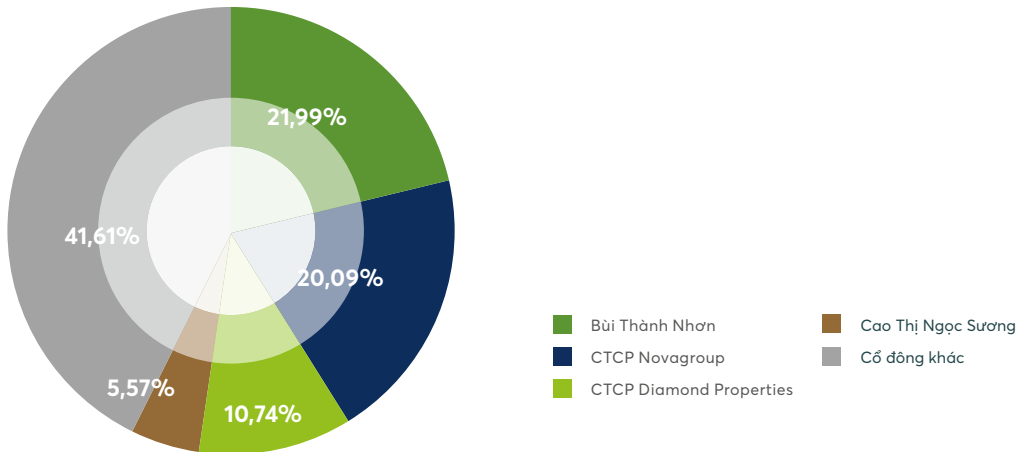
SỞ HỮU CỦA CỔ ĐÔNG LỚN

STT	Cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ trọng (%)	Tình trạng
1	Bùi Thành Nhơn	315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P.7, Q.3, TP.HCM	216.841.837	21,99	Cổ đông lớn
2	CTCP Novagroup	315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P.7, Q.3, TP.HCM	198.186.040	20,09	Cổ đông lớn
3	CTCP Diamond Properties	Khu I, KTM - Dịch vụ - Văn Phòng, Tầng 2 - Khu văn phòng, số 2.01, Cao Ốc văn phòng - Thương mại dịch vụ - Căn Hộ The Prince Residence, Số 17 - 19 - 21 Nguyễn Văn Trỗi, P.12, Q.Phú Nhuận, TP.HCM	105.940.072	10,74	Cổ đông lớn
4	Cao Thị Ngọc Sương	315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P.7, Q.3, TP.HCM	54.944.685	5,57	Cổ đông lớn
Tổng cộng			575.912.634	58,39	

Nguồn: Tập đoàn Novaland

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG THEO LOẠI HÌNH

Nguồn: Tập đoàn Novaland



GIAO DỊCH CỦA NGƯỜI NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN ĐỐI VỚI
CỔ PHIẾU NVL GIAI ĐOẠN 01/01/2020 – 31/12/2020

STT	Người thực hiện giao dịch	Mối quan hệ của Người thực hiện giao dịch và Người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
1	Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	191.687.507	19,771	216.841.837	21,99	Mua thêm 9.354.330 cổ phiếu trong tháng 3/2020 Mua thêm 5.000.000 cổ phiếu trong tháng 4/2020 Mua thêm 10.000.000 cổ phiếu trong tháng 5/2020 Mua thêm 800.000 cổ phiếu theo chương trình ESOP 2020
2	Cao Thị Ngọc Sương	Vợ của Chủ tịch HĐQT	15.425.685	1,591	54.944.685	5,57	Mua thêm 25.329.000 cổ phiếu trong tháng 1/2020
3	Bùi Đạt Chương	Em trai ruột của Chủ tịch HĐQT	2.725	0,0003	5	0,0000001	Chuyển nhượng 2.720 cổ phiếu trong tháng 03/2020
4	Bùi Xuân Huy	Thành viên HĐQT	36.824.670	3,80	37.424.670	3,79	Mua thêm 600.000 cổ phiếu theo chương trình ESOP 2020
6	Hoàng Thu Châu	Thành viên HĐQT	2.341.216	0,24	2.891.261	0,29	Mua thêm 550.000 cổ phiếu theo chương trình ESOP 2020
7	Trần Thị Thanh Vân	Kế toán trưởng	1.526.729	0,16	1.876.729	0,19	Mua thêm 350.000 cổ phiếu theo chương trình ESOP 2020
8	Nguyễn Thị Minh Thanh	Thành viên TBKT nội bộ (Tính đến hết ngày 04/11/2020)	11.239	0,001	22.319	0,0023	Mua thêm 11.080 cổ phiếu theo chương trình ESOP 2020. (Số liệu tính đến hết ngày 04/11/2020, sau ngày 04/11/2020, mọi giao dịch của Bà Nguyễn Thị Minh Thanh sẽ không thực hiện CBTT)
9	Võ Thị Thu Vân	Thành viên TBKT nội bộ (Tính đến 30/07/2020)	32.750	0,003%	0	0	Chuyển nhượng 32.750 cổ phiếu trong tháng 2 năm 2020. (Số liệu tính đến hết ngày 30/07/2020, sau ngày 30/07/2020 mọi giao dịch cổ phiếu của bà Võ Thị Thu Vân sẽ không thực hiện CBTT)

QUÁ TRÌNH TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ
CỦA TẬP ĐOÀN

Trong năm 2020, Tập đoàn Novaland đã thực hiện 11 lần phát hành cổ phiếu để tăng Vốn điều lệ, trong đó có 01 lần phát hành cổ phiếu theo Chương trình ESOP 2020, và 10 lần phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi quốc tế, nâng Vốn điều lệ của Tập đoàn tính đến thời điểm 31/12/2020 từ 9.695 tỷ đồng lên 9.863 tỷ đồng.



VỐN ĐIỀU LỆ CỦA TẬP ĐOÀN
ĐẾN 31/12/2020

9.863
TỶ ĐỒNG

Table with 2 columns: Nội dung, Số lượng cổ phiếu phát hành. Rows include: Phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi quốc tế (2.201.390), Phát hành cổ phiếu theo Chương trình ESOP 2020 (14.543.110).

THỰC HIỆN CHUYỂN ĐỔI TRÁI PHIẾU
CHUYỂN ĐỔI THÀNH CỔ PHIẾU

Tính đến thời điểm 31/12/2020, Tập đoàn đã thực hiện việc chuyển đổi 29 trái phiếu chuyển đổi quốc tế thành cổ phiếu phổ thông. Phương án chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông đã được thông qua tại các nghị quyết: Nghị quyết

ĐHĐCĐ thường niên năm 2018 số 19/2018-NQ-NVLG ngày 26/04/2018, Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/2019-NQ-NVLG ngày 04/01/2019, và mới nhất là Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2020 số 04/2020-NQ-NVLG ngày 05/06/2020 với một số nội dung sau:

Table with 2 columns: Giá chuyển đổi, Tỷ lệ chuyển đổi. Rows include: Giá chuyển đổi (60.000 đồng/cổ phần, theo tỷ giá cố định áp dụng tại thời điểm chuyển đổi là 22.273 VND/USD và được điều chỉnh theo từng thời điểm theo các sự kiện điều chỉnh Giá Chuyển Đổi), Tỷ lệ chuyển đổi (75.910 cổ phần/Trái phiếu và có thể được điều chỉnh theo Giá Chuyển Đổi).

HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG VỐN

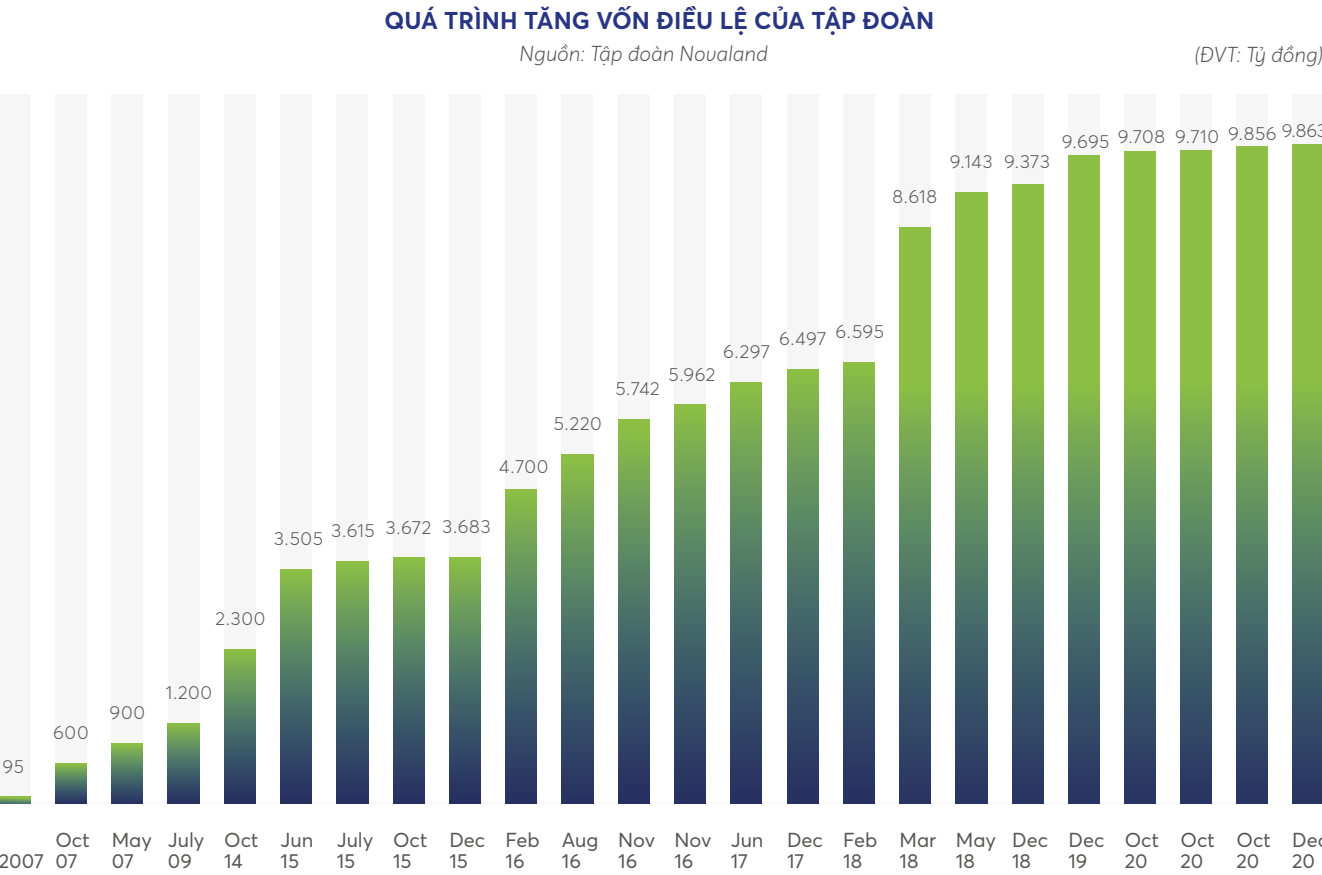
Đối mặt với đại dịch COVID-19, Novaland đã chủ động siết chặt quan hệ, thông tin kịp thời đến NĐT, các định chế tài chính trong và ngoài nước. Nhờ đó, trong bối cảnh thế giới và thị trường tài chính toàn cầu đầy biến động, NĐT quốc tế tiếp tục thể hiện sự tin tưởng và cam kết mạnh mẽ đối với thị trường Việt Nam, lĩnh vực BĐS và vào Novaland nói riêng, với khoản giải ngân lần 2 trị giá khoảng 101 triệu USD từ khoản vay hợp vốn quốc tế có tổng trị giá hơn 250 triệu USD, cho CTCP Nova Hospitality.

Các Ngân hàng thương mại quốc tế trong giao dịch này đã chấp nhận và giải ngân cho các mục đích sử dụng vốn của Novaland vào đầu tư, xây dựng và phát triển các dự án BĐS nghỉ dưỡng của Tập đoàn. Việc đầu tư phát triển các dự án Tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng giải trí gắn liền với việc bán các sản phẩm second home và xây dựng hệ sinh thái dịch vụ tiện ích, biến những vùng đất giàu tiềm năng du lịch thành những "Điểm đến" mới của Việt Nam là định hướng chiến lược của Tập đoàn trong giai đoạn phát triển này.

Giao dịch này cũng đã mở ra cho Novaland một kênh huy động vốn mới có quy mô lớn hơn từ các NHTM quốc tế (NHTM thường có nguồn vốn vay lớn hơn rất nhiều so với các NĐT, bên cho vay là các định chế phi ngân hàng) với kỳ hạn dài hơn và điều kiện hấp dẫn (bao gồm cả chi phí phòng ngừa rủi ro tỷ giá).

Ngoài ra, trong quý IV/2020, Novaland và Credit Suisse AG cũng đã ký kết hợp đồng tín dụng lên đến 200 triệu USD, trong đó 60 triệu USD đã được giải ngân, với mục đích tài trợ cho các hoạt động kinh doanh chung của Tập đoàn.

Những thành quả trên thể hiện niềm tin của các tổ chức tài chính chuyên nghiệp quốc tế đối với năng lực phát triển dự án cũng như chiến lược mà Novaland đang theo đuổi.



BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CÔNG TY CON - CÔNG TY LIÊN KẾT

Tính đến cuối năm 2020, hệ thống của Tập đoàn Novaland gồm 80 CT con và 7 CT liên kết.
Hệ thống 80 CT con (*):

98,97%	CT TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21 VĐL: 2.534,5 tỷ VND Lakeview City	99,95%	CTCP Kinh doanh BĐS Thái Bình VĐL: 750,0 tỷ VND Victoria Village	99,90%	CTCP Nova Princess Residence VĐL: 300,0 tỷ VND Kingston Residence
99,99%	CT TNHH BĐS Nova Riverside VĐL: 1.115,1 tỷ VND Sunrise Riverside	99,98%	CTCP Huỳnh Gia Huy VĐL: 725,0 tỷ VND NovaHills Mũi Né	92,71%	CT TNHH Nova Nam Á VĐL: 292,0 tỷ VND Orchard Parkview
69,75%	CTCP Thanh Mỹ Lợi VĐL: 2.162,2 tỷ VND Dự án tại TP. Thủ Đức	99,98%	CTCP Nova Richstar VĐL: 724,0 tỷ VND Richstar	100,0%	CT TNHH Nova An Phú VĐL: 254,1 tỷ VND Palace Residence
99,67%	CTCP Phát triển Đất Việt VĐL: 2.020,0 tỷ VND Grand Manhattan	97,89%	CT TNHH The Forest City VĐL: 661,3 tỷ VND NovaWorld Hồ Tràm	99,99%	CT TNHH BĐS Gia Phú VĐL: 245,0 tỷ VND The Sun Avenue Residence
99,91%	CTCP Đầu tư Địa ốc NoVa VĐL: 1.921,0 tỷ VND Sunrise City, Golf Park Residence và dự án tại Biên Hòa, Đồng Nai	99,97%	CT TNHH ĐT và PT BĐS Cửu Long VĐL: 645,0 tỷ VND Dự án tại TP. Thủ Đức	98,59%	CT TNHH Mega Tie VĐL: 191,4 tỷ VND Dự án tại Quận 10, TP.HCM
100,0%	CT TNHH Đầu tư và BĐS Tường Minh VĐL: 1.899,7 tỷ VND Dự án tại Biên Hòa, Đồng Nai	79,94%	CT TNHH ĐT BĐS Long Hưng Phát VĐL: 600,0 tỷ VND Dự án tại Biên Hòa, Đồng Nai	99,17%	CTCP Nova Festival VĐL: 184,0 tỷ VND Gardengate Residence
100,0%	CT TNHH BĐS Thế Kỷ Hoàng Kim VĐL: 1.844,0 tỷ VND Dự án tại Quận 3, TP. HCM	99,81%	CTCP The Prince Residence VĐL: 560,7 tỷ VND The Prince Residence	99,89%	CTCP Cao ốc Phương Đông VĐL: 166,0 tỷ VND Wilton Tower
100,0%	CT TNHH Đầu tư Địa Ốc Thành Nhơn VĐL: 1.420,0 tỷ VND Dự án tại Biên Hòa, Đồng Nai	99,81%	CTCP Địa Ốc Nhật Hoa VĐL: 510,0 tỷ VND Sunrise Cityview	99,89%	CT TNHH Merufa-Nova VĐL: 125,0 tỷ VND Newton Residence
99,85%	CT TNHH Delta - Valley Bình Thuận VĐL: 1.280,0 tỷ VND NovaWorld Phan Thiet	95,79%	CTCP Dịch vụ Du lịch Hòa Thắng VĐL: 500,0 tỷ VND Dự án tại Bình Thuận	100,0%	CT TNHH Nova Lucky Palace VĐL: 100,0 tỷ VND Lucky Palace
99,97%	CT TNHH BĐS Nova Riverside VĐL: 1.115,1 tỷ VND Sunrise Riverside	99,99%	CT TNHH Nova Sasco VĐL: 430,0 tỷ VND Botanica Premier	93,40%	CTCP Khách sạn Du lịch Thanh Niên Vũng Tàu VĐL: 70,0 tỷ VND Ibis Styles Vũng Tàu
99,95%	CTCP BĐS Nova Lexington VĐL: 1.002,5 tỷ VND Lexington Residence	95,44%	CT TNHH Carava Resort VĐL: 400,0 tỷ VND NovaBeach Cam Ranh	99,96%	CTCP Địa ốc Ngân Hiệp VĐL: 69,6 tỷ VND Dự án tại Bà Rịa-Vũng Tàu
69,87%	CT TNHH Thành phố Aqua VĐL: 845,2 tỷ VND Aqua City	83,81%	CT TNHH Nova Sagel VĐL: 367,0 tỷ VND Golden Mansion	100,0%	CTCP Phát triển Đô thị Kỳ Nguyên VĐL: 7.325,3 tỷ VND
99,77%	CT TNHH Nova Rivergate VĐL: 801,1 tỷ VND Rivergate Residence	96,14%	CTCP ĐT Thụ Minh Nguyễn VĐL: 340,0 tỷ VND Dự án tại Bình Thuận	100,0%	CT TNHH BĐS Khải Hưng VĐL: 7.079,5 tỷ VND
99,97%	CT TNHH ĐT và PT BĐS Nova Phúc Nguyên VĐL: 790,2 tỷ VND The Tresor Residence	99,97%	CTCP Đầu tư và Thương mại Nhà Rổng VĐL: 327,4 tỷ VND Saigon Royal Residence		

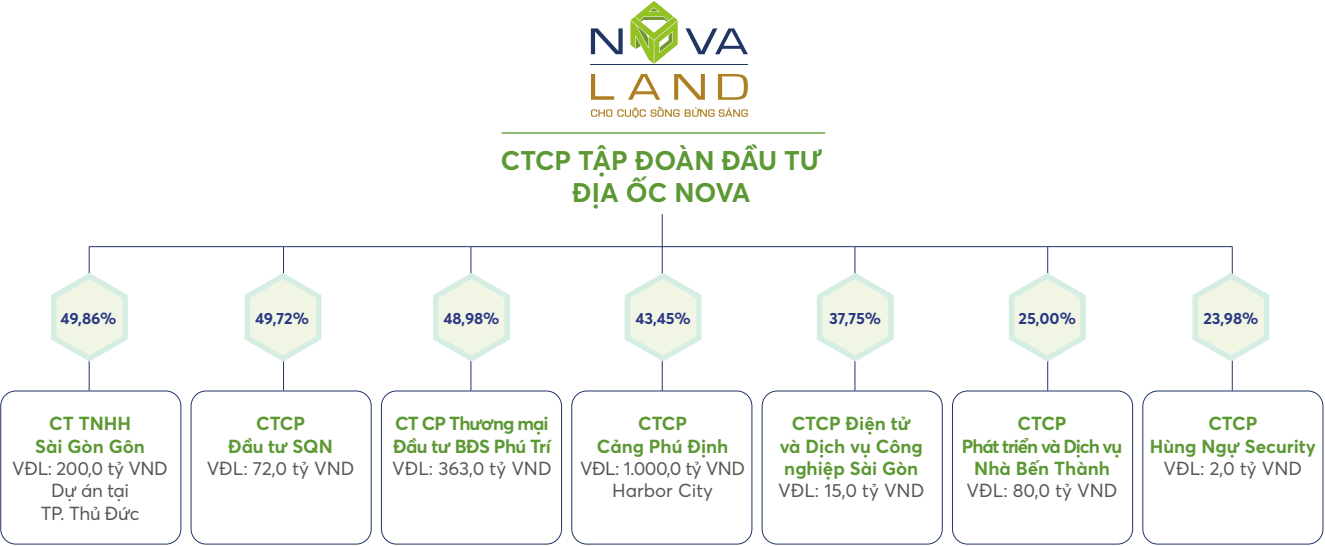


CTCP TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA

99,99%	CTCP Địa Ốc No Va Mỹ Đình VĐL: 6.852,2 tỷ VND	99,85%	CT TNHH Tập đoàn Đầu tư KM VĐL: 1.370,0 tỷ VND	99,99%	CT TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long VĐL: 470,0 tỷ VND
99,56%	CT TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS CQ89 VĐL: 4.902,7 tỷ VND	99,99%	CT TNHH BĐS Bảo Phúc VĐL: 1.321,0 tỷ VND	51,00%	CT TNHH Đầu tư Phát triển BĐS An Phú Đông VĐL: 400,0 tỷ VND
99,99%	CT TNHH No Va Thảo Điền VĐL: 4.638,2 tỷ VND	99,98%	CTCP BĐS Thịnh Vượng VĐL: 1.239,0 tỷ VND	99,99%	CTCP Dịch vụ Đầu tư Lucky House VĐL: 300,0 tỷ VND
69,86%	CT TNHH BĐS Phúc Hoa VĐL: 4.300,0 tỷ VND	99,72%	CTCP Địa Ốc Thành Nhơn VĐL: 1.236,3 tỷ VND	99,96%	CT TNHH Đầu tư Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn VĐL: 283,9 tỷ VND
100,0%	CT TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal VĐL: 3.527,4 tỷ VND	99,98%	CT TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS An Huy VĐL: 880,0 tỷ VND	100,0%	CT TNHH Đầu tư Phát triển BĐS Phúc Thịnh VĐL: 238,1 tỷ VND
99,97%	CT TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS 350 VĐL: 2.906,6 tỷ VND	99,99%	CTCP Đầu tư và BĐS Ngọc Uyên VĐL: 871,9 tỷ VND	98,60%	CTCP Ngôi Nhà Mega VĐL: 215,0 tỷ VND
100,0%	CTCP Nova Hospitality VĐL: 2.845,0 tỷ VND	99,98%	CTCP Đầu tư Liberty VĐL: 800,0 tỷ VND	99,99%	CT TNHH Nova Property Management VĐL: 139,0 tỷ VND
99,99%	CT TNHH Đầu tư BĐS Tân Kim Yến VĐL: 2.684,8 tỷ VND	99,98%	CTCP Đầu tư và Phát triển BĐS Thuận Phát VĐL: 744,0 tỷ VND	99,99%	CT CP Đầu tư BĐS Trường Thạnh VĐL: 105,0 tỷ VND
99,95%	CTCP BĐS Đình Phát VĐL: 1.970,7 tỷ VND	99,94%	CT TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Khánh An VĐL: 727,8 tỷ VND	100,0%	CT TNHH Một thành viên Novaland Agent VĐL: 20,0 tỷ VND
100,0%	CT TNHH BĐS Bách Hợp VĐL: 1.915,3 tỷ VND	79,94%	CT TNHH Tư vấn Long Hưng Phát VĐL: 600,0 tỷ VND	99,98%	CTCP Big Ben Holiday VĐL: 20,0 tỷ VND
99,97%	CTCP Đầu tư BĐS Trường Tây VĐL: 1.635,5 tỷ VND	99,83%	CTCP Đầu tư Ngọc Linh Hoa VĐL: 580,0 tỷ VND	99,98%	CTCP Nova Holiday VĐL: 20,0 tỷ VND
100,0%	CT TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS An Phát VĐL: 1.632,5 tỷ VND	51,00%	CT TNHH Đầu tư và Phát triển Địa Ốc Gia Huy VĐL: 569,0 tỷ VND	99,00%	CT TNHH Vườn Bách Thảo Hồ Tràm VĐL: 20,0 tỷ VND
99,99%	CT TNHH Thương mại Đầu tư Địa Ốc 38 VĐL: 1.625,0 tỷ VND	97,99%	CTCP Đầu tư Phát triển Địa ốc Vạn Phát VĐL: 560,2 tỷ VND	94,67%	CTCP Du Lịch Thanh Niên Việt Nam VĐL: 5,3 tỷ VND

(*) Các số liệu phần trăm thể hiện tỉ lệ sở hữu đối với các CT con

HỆ THỐNG 7 CÔNG TY LIÊN KẾT (*):



Năm 2020, Tập đoàn tiếp tục tập trung vào mảng kinh doanh cốt lõi, vì vậy hệ thống các CT con và liên kết của Tập đoàn có lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính chủ yếu là BĐS.

Các CT này tập trung vào việc phát triển các dự án, kinh doanh BĐS, môi giới và đầu tư trong lĩnh vực BĐS. Trong năm 2020, Tập đoàn tiếp tục bàn giao các dự án đã hoàn thành cho khách hàng, góp phần ghi nhận Doanh thu và tiếp tục củng cố sự tăng trưởng lợi nhuận của Tập đoàn Novaland.

Những Dự án chính tiếp tục được bàn giao trong năm 2020 và ghi nhận Doanh thu có Chủ đầu tư là các CT con của Tập đoàn Novaland, bao gồm:

STT	CT	Dự án	Địa chỉ	Doanh thu thuần 2020 (tỷ đồng)
Khu Trung tâm				
1	CT TNHH Nova Rivergate	Rivergate Residence	Q.4, TP.HCM	316
2	CT TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Nova Phúc Nguyên	The Tresor Residence	Q.4, TP.HCM	152
Khu Đông				
3	CTCP Kinh doanh BĐS Thái Bình	Victoria Village	TP. Thủ Đức	336
4	CT TNHH BĐS Gia Phú	The Sun Avenue Residence	TP. Thủ Đức	279
5	CT TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21	Lakeview City	TP. Thủ Đức	169
Khu Nam				
6	CT TNHH BĐS Nova Riverside	Sunrise Riverside	Nhà Bè, TP.HCM	106
BĐS khu đô thị sinh thái				
7	CT TNHH Thành phố Aqua	Aqua City	TP. Biên Hòa, Đồng Nai	477
Tổng cộng				1.835

Nguồn: Tập đoàn Novaland

(*) Các số liệu phần trăm thể hiện tỉ lệ sở hữu đối với các CT liên kết



Rivergate Residence (Q.4, TP.HCM)



CHƯƠNG 5

PHÁT TRIỂN
BỀN VỮNG

NHỮNG ĐIỂM NHẤN PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG 2020

TOP
10

DOANH NGHIỆP
BỀN VỮNG
2 NĂM LIÊN TIẾP

HỖ TRỢ

2.000+
VIỆC LÀM



NƠI LÀM VIỆC
TỐT NHẤT
CHÂU Á
TRONG 2 NĂM LIÊN TIẾP

68+
TỶ ĐỒNG

HỖ TRỢ CHO
CỘNG ĐỒNG
ĐỊA PHƯƠNG



GIẢI THƯỞNG
AREA
SÁNG KIẾN SỨC KHỎE
HỖ TRỢ CỘNG ĐỒNG

4+
TỶ ĐỒNG

ĐẦU TƯ CHO
HOẠT ĐỘNG ĐÀO TẠO
VÀ PHÁT TRIỂN
NHÂN VIÊN

TIẾP CẬN CHIẾN LƯỢC VÀ KHUNG QUẢN TRỊ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Cụ thể hóa Chiến lược tạo lập và chia sẻ các giá trị bền vững gắn với các mục tiêu PTBV của Liên Hợp Quốc (SDGs), Tập đoàn Novaland từng bước thiết lập hoàn thiện khung quản trị cho PTBV theo các thông lệ quốc tế. Tập đoàn luôn kiên trì nhất quán trong gắn kết toàn diện với CBLQ và đảm bảo tích hợp các yêu cầu quản trị PTBV trong từng lĩnh vực hoạt động, nhằm nâng cao khả năng thích ứng trong bối cảnh mới. Đồng thời, góp phần quan trọng thực hiện các mục tiêu kiến tạo xã hội bền vững.

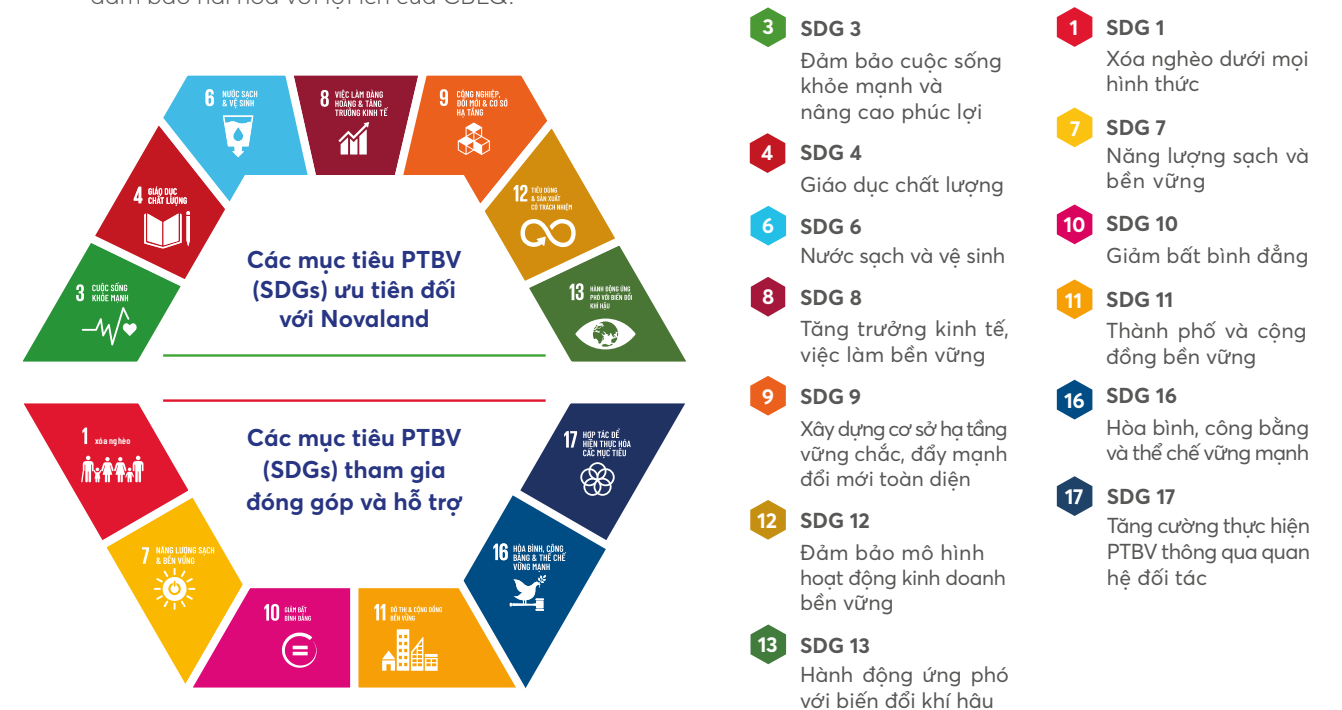
Tập đoàn Novaland tham gia tích cực vào các hoạt động của Hội đồng Doanh nghiệp Việt Nam vì sự PTBV từ năm 2018 với mục đích thúc đẩy và thực hiện thành công các mục tiêu PTBV.

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG ĐƯỢC XÂY DỰNG THEO MÔ HÌNH 4P TRÊN CÁC PHƯƠNG DIỆN



17 MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG CỦA LIÊN HIỆP QUỐC (SDGs)

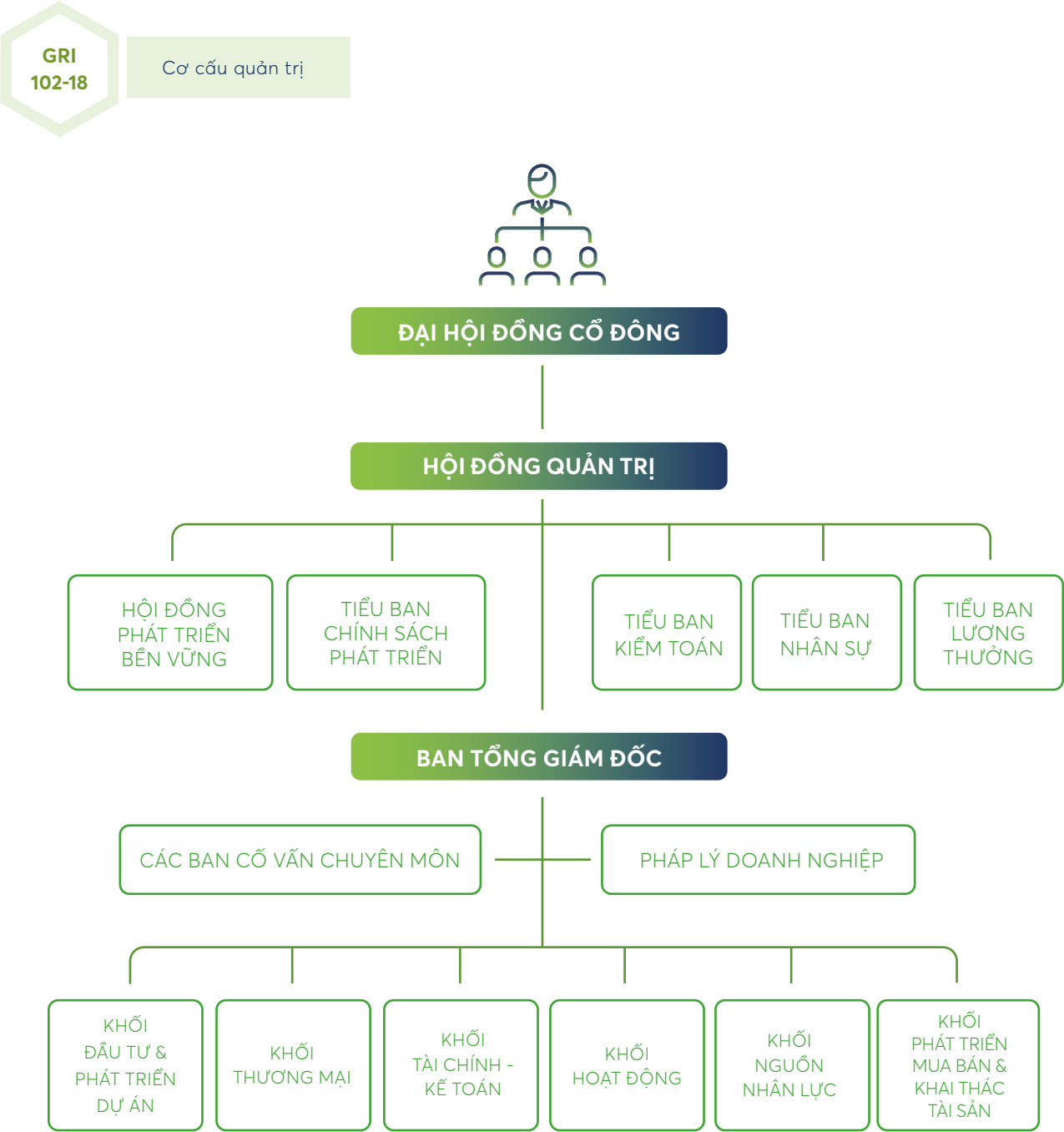
Gắn kết với 17 mục tiêu PTBV của Liên Hợp Quốc (SDGs), Novaland nhận diện và tích hợp các mục tiêu ưu tiên trọng yếu dựa trên mức độ tác động đến tổng thể hoạt động phù hợp với Chiến lược PTBV, đảm bảo hài hòa với lợi ích của CBLQ.



CƠ CẤU QUẢN TRỊ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Nhằm đảm bảo thực thi Chiến lược PTBV và hiện thực hóa các mục tiêu đã đề ra, Hội đồng PTBV Tập đoàn Novaland được thành lập từ năm 2016 gồm các chuyên gia độc lập với bề dày kinh nghiệm thực tiễn. Hội đồng PTBV cố vấn HĐQT xem xét và phê chuẩn chiến lược, chính sách, các chương trình hành động PTBV của Tập đoàn. Hội đồng PTBV đóng vai trò quan trọng trong việc tư vấn HĐQT phê chuẩn những sáng kiến gắn kết CBLQ, theo dõi và đánh giá việc thiết lập và tích hợp các trách nhiệm về đạo đức, chính trực, tuân thủ về xã hội

và môi trường vào các hoạt động kinh doanh. Mục đích nhằm đảm bảo sự sẵn sàng các chính sách, các tiêu chuẩn, các hệ thống và nguồn lực cần thiết để nhận diện và hành động phù hợp với các thông lệ quốc tế trên các lĩnh vực môi trường, xã hội và quản trị. Tiếp tục triển khai giai đoạn 2 Chiến lược kinh doanh, Hội đồng PTBV đã kịp thời tham vấn với HĐQT về các kế hoạch nhiệm vụ quan trọng trong xây dựng năng lực thích ứng với các rủi ro đặc thù trong bối cảnh bình thường mới.

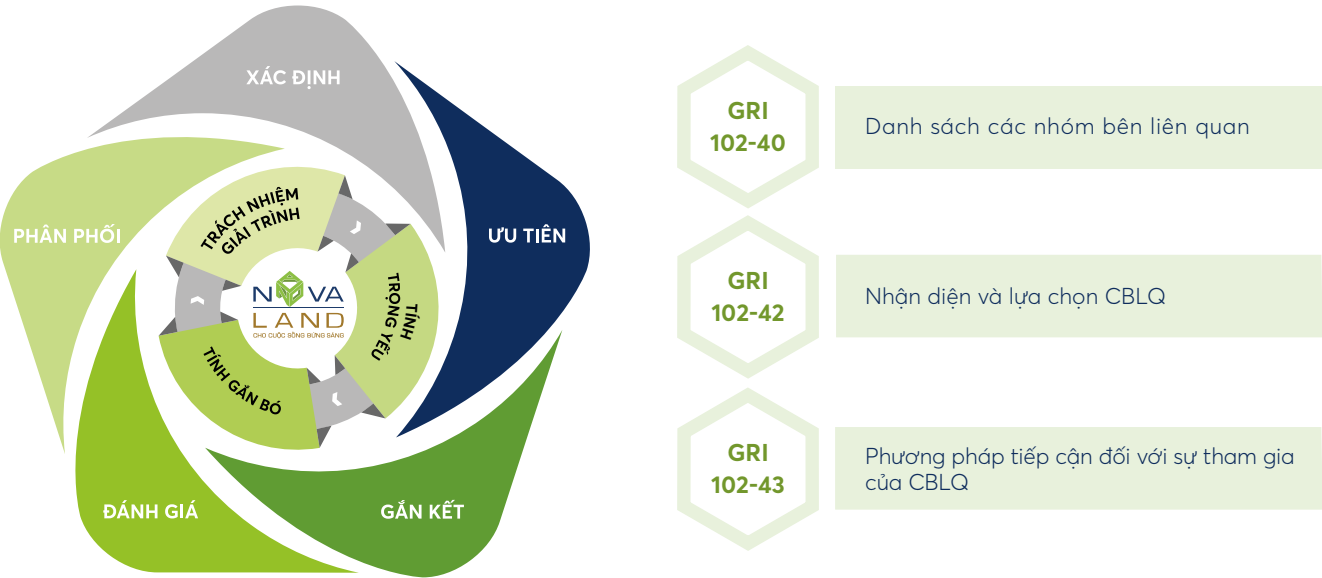


GẮN KẾT CÁC BÊN LIÊN QUAN

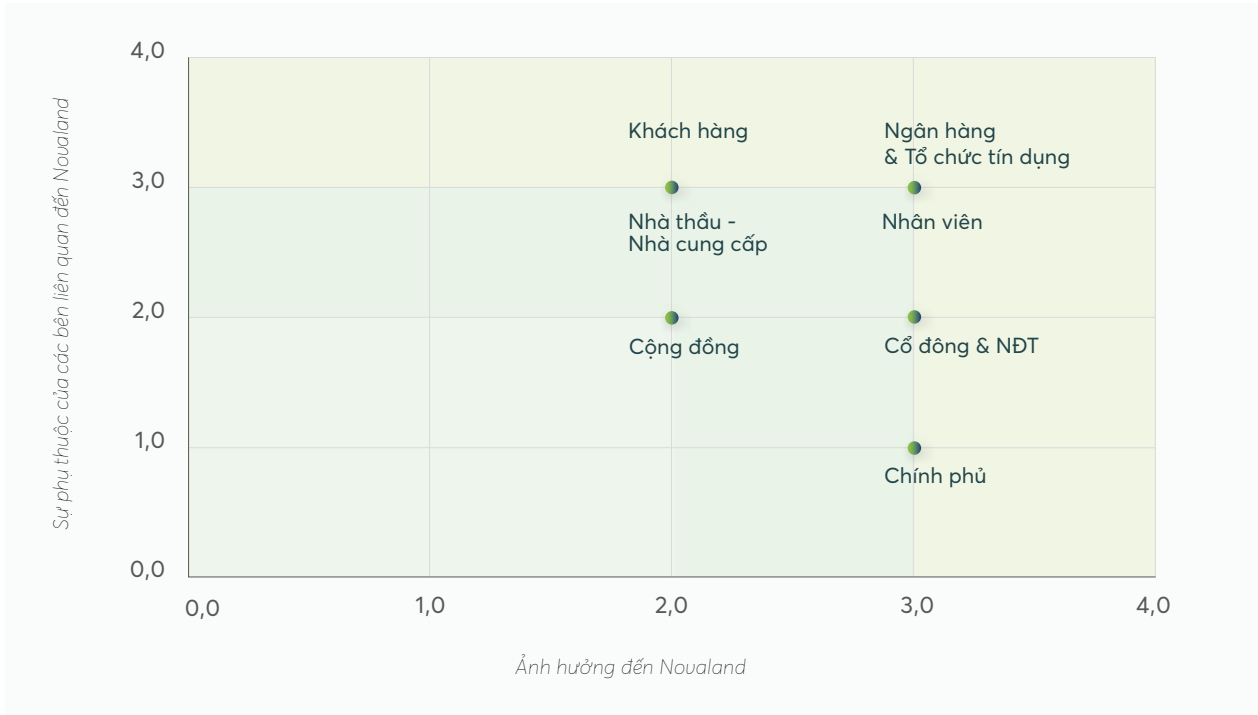
Gắn kết CBLQ là cơ sở và nền tảng quan trọng nhằm thực thi Chiến lược PTBV và sự phát triển ổn định lâu dài của Tập đoàn. Novaland luôn đề cao yêu cầu minh bạch và trách nhiệm giải trình là tôn chỉ hành động của mình, tiến tới xây dựng các mối quan hệ hợp tác và tin cậy với các bên. Novaland luôn tạo điều kiện để các bên có thể chia sẻ một cách đầy đủ, chân thực nhất các vấn đề mà CBLQ quan tâm, kỳ vọng; bằng việc sử dụng những cách thức giao tiếp riêng biệt, phù hợp với từng bên liên quan, như: đối thoại trực tiếp, website, thông tin trên các phương tiện truyền thông đại chúng, khảo sát mức độ

hài lòng, ĐHĐCĐ Thường niên, hội nghị hội thảo gặp gỡ NĐT, sàn giao dịch, triển lãm Expo, BCTN, Báo cáo hàng tháng/hàng quý, các cuộc họp và các kênh liên lạc khác (email, điện thoại,...).

Với khát vọng tạo ra giá trị vượt trội, Novaland luôn đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của CBLQ bằng sự tận tâm và niềm đam mê, bên cạnh quy trình vận hành quản lý chuyên nghiệp theo thông lệ quốc tế.



ĐÁNH GIÁ CÁC BÊN LIÊN QUAN



Xác định nội dung báo cáo



Xác định các lĩnh vực trọng yếu

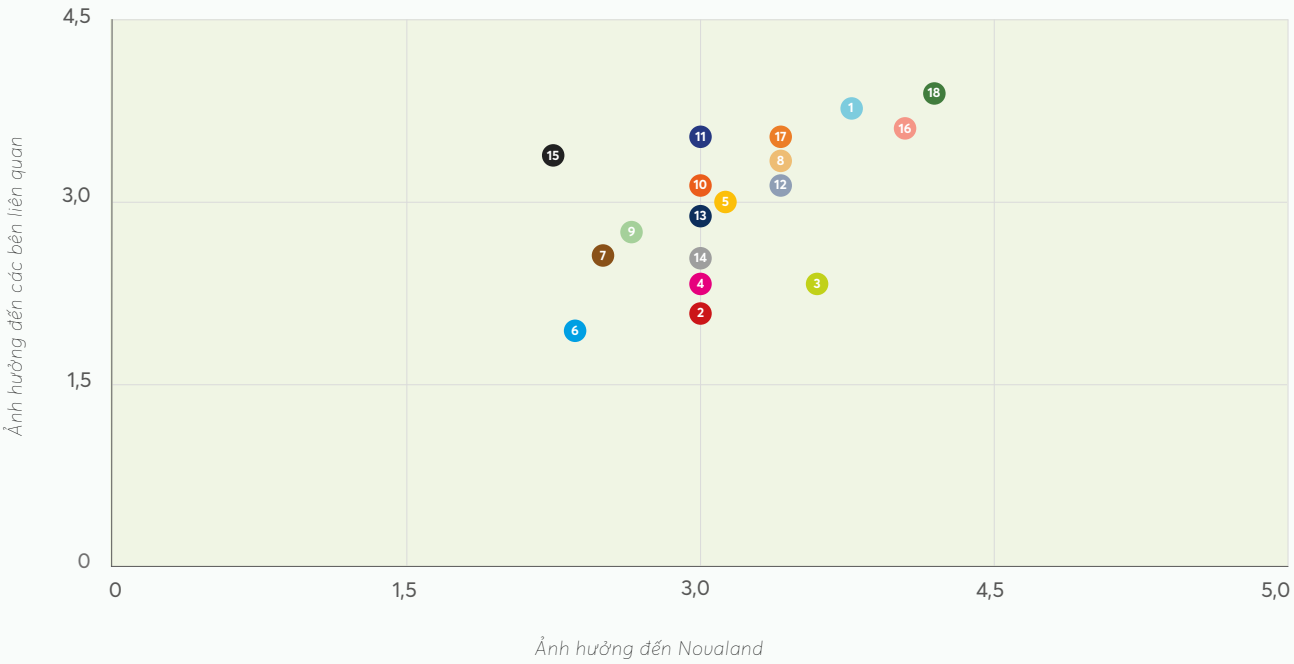
PHÂN TÍCH ĐÁNH GIÁ
CÁC VẤN ĐỀ TRỌNG YẾU

Các vấn đề PTBV trong chuỗi giá trị Tập đoàn mang tính đặc thù ngành và các thông lệ quốc tế về quản trị bền vững được rà soát, phân tích trong bước xem xét ưu tiên. Theo đó, Tập đoàn Novaland tái khẳng định chiến lược phát triển theo định hướng bền vững, góp phần thúc đẩy và kiến tạo một cộng đồng vững mạnh, xã hội công bằng.

Nội dung đánh giá trọng yếu cập nhật theo bối cảnh mới phù hợp với định hướng chiến lược của Tập đoàn, được xem xét bởi lãnh đạo và quản lý cấp cao. Kết quả phân tích lĩnh vực trọng yếu theo các cột trụ kinh tế, môi trường và xã hội thuộc các mảng hoạt động ưu tiên của chiến lược PTBV được trình bày trên ma trận.



MA TRẬN TRỌNG YẾU



HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH TẾ
VÀ TĂNG TRƯỞNG BỀN VỮNG

- 1 Tác động kinh tế trực tiếp
- 2 Tác động kinh tế gián tiếp
- 3 Thực hành mua sắm bền vững

QUẢN LÝ CÁC TÁC ĐỘNG
MÔI TRƯỜNG

- 4 Vật liệu
- 5 Năng lượng
- 6 Nước
- 7 Nước thải và chất thải
- 8 Tuân thủ về môi trường

ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
CON NGƯỜI

- 10 Việc làm
- 11 Quan hệ lao động
- 12 An toàn và sức khỏe nghề nghiệp
- 13 Giáo dục và đào tạo
- 15 Đa dạng và cơ hội bình đẳng

TẠO LẬP VÀ CHIA SẺ
CÁC GIÁ TRỊ

- 9 Đổi mới công nghệ
- 14 Đầu tư phát triển cộng đồng
- 16 Sự hài lòng của khách hàng
- 17 An toàn và sức khỏe khách hàng
- 18 Đảm bảo chất lượng sản phẩm dịch vụ

HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH TẾ NĂM 2020

Kết thúc năm 2020 với nhiều khó khăn do tác động của đại dịch COVID-19, Tập đoàn Novaland vẫn hoàn thành vượt kế hoạch. Lợi nhuận sau thuế tăng 15,4%, tổng tài sản đạt 144.536 tỷ đồng, tăng 60,6% so với cùng kỳ. Tập đoàn tiếp tục nhận được giải ngân từ các định chế tài chính uy tín trong nước và quốc tế, khẳng định sự tin tưởng từ đối tác, NĐT vào tầm nhìn chiến lược và năng lực triển khai của Novaland.

HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG THEO CÁC LĨNH VỰC



TÁC ĐỘNG KINH TẾ TRỰC TIẾP



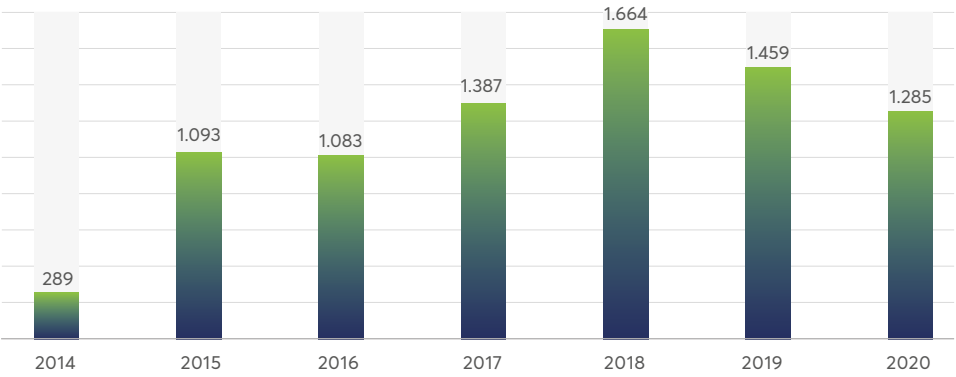
Chiến lược PTBV của Tập đoàn Novaland luôn đề cao hiệu quả kinh tế nhằm hướng đến việc mang lại lợi ích dài hạn cho cộng đồng, góp phần giải quyết các bài toán quy hoạch và phát triển đô thị.

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA TẬP ĐOÀN NĂM 2020	
VỐN ĐIỀU LỆ 2020 9.863 TỶ ĐỒNG ↑ 65% so với năm 2016	QUY MÔ VỐN HÓA THỊ TRƯỜNG TƯƠNG ĐƯƠNG 65.082 TỶ ĐỒNG
TỔNG TÀI SẢN 2020 144.536 TỶ ĐỒNG ↑ 296% so với năm 2016	LỢI NHUẬN SAU THUẾ 2020 3.907 TỶ ĐỒNG ↑ 136% so với năm 2016
ĐÓNG GÓP CHO NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC 1.285 TỶ ĐỒNG	TỶ LỆ TĂNG TRƯỞNG KÉP LỢI NHUẬN SAU THUẾ HÀNG NĂM ĐẠT 24%

TỔNG THUẾ ĐÃ NỘP

Nguồn: Tập đoàn Novaland

(ĐVT: Tỷ đồng)



NHỮNG ĐIỂM NỔI BẬT

- CT BDS niêm yết có giá trị vốn hóa đứng thứ 2 trên sàn giao dịch chứng khoán TP.HCM (HOSE).
- Doanh thu thuần và Lợi nhuận sau thuế đạt lần lượt 5.026 tỷ đồng và 3.907 tỷ đồng, vượt 9% kế hoạch lợi nhuận sau thuế cho cả năm 2020 đã được ĐHĐCĐ thông qua, tăng 15,4% so với cùng kỳ năm 2019.
- Tổng số lượng sản phẩm bàn giao ghi nhận doanh thu lũy kế cán mốc hơn 17.800 sản phẩm, chủ yếu đến từ những dự án nổi bật như Aqua City, Rivergate, The Sun Avenue, Sunrise Riverside...
- Quỹ đất sở hữu và đang nghiên cứu đạt gần 5.000 ha với danh mục gần 50 dự án BĐS nhà ở và BĐS Đô thị Du lịch, với nhiều loại hình sản phẩm đa dạng như: căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại, lô văn phòng 24/24, second home (nhà phố nghỉ dưỡng, biệt thự nghỉ dưỡng), biệt thự nghỉ dưỡng có thương hiệu...
- Tháng 03/2020, Novaland nhận khoản giải ngân lần 2 trị giá 101 triệu USD từ khoản vay hợp vốn quốc tế có tổng trị giá hơn 250 triệu USD. Khoản vay hợp vốn đã hỗ trợ cho các hoạt động phát triển kinh doanh của Novaland, bao gồm mở rộng quỹ đất, xây dựng và phát triển các dự án; đã và sẽ giúp Novaland chủ động đa dạng hóa được các kênh huy động vốn với chi phí hợp lý, có tính cạnh tranh cao.

DOANH THU THUẦN

5.026
TỶ ĐỒNG

QUỸ ĐẤT SỞ HỮU
VÀ NGHIÊN CỨU

~5.000
ha

GIẢI NGÂN

166
TRIỆU USD

LỢI NHUẬN SAU THUẾ

3.907
TỶ ĐỒNG

KHOẢN VAY HỢP
VỐN QUỐC TẾ

101
TRIỆU USD

TÁC ĐỘNG KINH TẾ GIÁN TIẾP

Mở rộng các kế hoạch hợp tác phát triển du lịch



Kiến tạo nhiều khu đô thị hay các "Điểm đến" đạt chuẩn quốc tế. Hợp tác với một số đối tác Nhật Bản, Hàn Quốc ở mảng tư vấn thiết kế như Kume Asia Design, Map Hantherin Vina, SAI Associates, Haeahn Architecture, Junglim Architecture Vietnam, Samoo Architects & Engineers...



Tại NovaWorld Phan Thiet, thực hiện ký kết và triển khai thực hiện với nhiều đối tác như: The PGA of America (Hiệp hội Gôn chuyên nghiệp Mỹ), International Management Group (Tập đoàn hàng đầu thế giới về lĩnh vực thể thao, sự kiện, truyền thông và thời trang) để xây dựng các chương trình đào tạo gôn theo chuẩn quốc tế, đồng thời tổ chức các giải đấu gôn với sự góp mặt của các Gôn thủ nổi tiếng thế giới.



Ngày 24/10/2020, ký Biên bản ghi nhớ hợp tác với Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch tỉnh Bình Thuận nhằm phát triển, kích cầu du lịch Tỉnh giai đoạn 2021-2025. Hai bên trở thành đối tác chiến lược, song hành đưa Bình Thuận trở thành điểm đến du lịch an toàn, thân thiện trên thế giới, mang đến sản phẩm du lịch mới lạ và hấp dẫn.

Hỗ trợ cộng đồng dân cư tại vùng dự án



TP.HCM

- Duy tu đường giao thông trên địa bàn phường Thạnh Mỹ Lợi (TP. Thủ Đức).
- Thi công nạo vét dọn rác rạch Ông Đội.
- Đóng góp Quỹ phúc lợi công cộng và hạ tầng kỹ thuật tại Q.4.
- Hỗ trợ bồi thường, tạm cư và tái định cư cho 182 hộ dân tại Q.1.



Bình Thuận

- Cải tạo đường Hòn Giỏ (Thuận Quý) - Tuyến đường kết nối trực tiếp Q.11, có lộ giới 44m và dài 2,8km.
- Cải tạo đường Nguyễn Công Hoan, TP. Phan Thiết - Góp phần gia tăng mỹ quan đô thị và hỗ trợ hàng nghìn lượt phương tiện tham gia giao thông mỗi ngày được dễ dàng hơn.



Đường Hòn Giỏ (Thuận Quý, Bình Thuận)

THỰC HÀNH MUA SẮM BỀN VỮNG

GRI 103

Tiếp cận quản lý về đảm bảo hiệu quả hoạt động kinh tế, đánh giá hiệu quả quản lý

GRI 414-1

Các NCC mới đã được đánh giá sơ bộ bằng cách sử dụng các tiêu chí về mặt xã hội

GRI 204-1

Tỷ lệ chi tiêu cho các NCC địa phương

GRI 308-1

Các NCC mới đã được đánh giá sơ bộ bằng cách sử dụng các tiêu chí về môi trường

XÂY DỰNG CHUỖI CUNG ỨNG BỀN VỮNG

Theo chiến lược PTBV của Tập đoàn, vai trò và chức năng, nhiệm vụ của Phòng Cung ứng được nâng cao và chuyên môn hóa ở tất cả các lĩnh vực đang hoạt động.

Đối với NCC chiến lược:

- Ký kết 40 hợp đồng nguyên tắc và hợp đồng hợp tác chiến lược thông qua chia sẻ kế hoạch làm việc dài hạn giữa các bên, tuân thủ chặt chẽ cam kết bảo vệ môi trường và xã hội, cam kết cố định giá:

» Nói không với gạch không nung

» Chứng minh nguồn gốc vật liệu xây dựng

» Nghiêm cấm sử dụng cát lậu

» Cam kết tuân thủ bộ tiêu chí về vật liệu gỗ

» Khuyến khích nhà thầu sử dụng vật liệu tái chế

Yêu cầu công trường cung cấp nhu cầu sử dụng nguyên liệu để lên kế hoạch đặt hàng, ký gởi hàng hóa và ký kết các hợp đồng nguyên tắc cố định giá.

Triển khai và tiến hành phân tích chiến lược cung ứng trong 3 năm tiếp theo để đưa ra kế hoạch cung ứng phù hợp nhu cầu ký kết.

Sơ tuyển mới thêm 308 NCC dựa trên đánh giá phân tích tình hình/tần suất/giá trị thực hiện của nhà thầu định kỳ 1 năm/lần và đảm bảo tiêu chí đánh giá chất lượng NCC thông qua các chỉ tiêu về chất lượng, an toàn và môi trường.

Tăng số lượng NCC nước ngoài lên 25 NCC (so với năm 2019 là 2 NCC), chiếm 3% so với tổng số lượng NCC (811 NCC có thực hiện giao dịch) nhằm đáp ứng chiến lược đẩy mạnh phát triển BĐS Đô thị Du lịch của Tập đoàn.

TTC Energy: đối tác hợp tác đầu tư, triển khai lắp đặt, vận hành và bảo trì hệ thống năng lượng mặt trời cho các tiện ích công cộng và phát triển giải pháp công nghệ thông minh dựa trên nền tảng năng lượng mặt trời.

The Professional Golfers' Association of America (The PGA of America – Hiệp hội Gôn chuyên nghiệp Mỹ) và International Management Group (IMG – Tập đoàn hàng đầu thế giới về lĩnh vực thể thao, sự kiện, truyền thông và thời trang); Tập đoàn quản lý và vận hành khách sạn quốc tế của Pháp Accor (với các thương hiệu nổi tiếng thế giới Sofitel, Pullman, Mercure, Ibis,...).
-
- Ký kết hợp tác chiến lược với TTC Energy
-
- Ký kết hợp tác chiến lược cùng đối tác quốc tế The PGA of America, IMG và Accor
- NOVALAND
BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2020
- 171
- Thực hành mua sắm bền vững tại vùng dự án:
- NT nước ngoài sử dụng lao động phổ thông là người Việt Nam giúp tạo thêm việc làm và nâng cao năng lực/trình độ của nguồn nhân lực địa phương bằng môi trường làm việc chuyên nghiệp, hiệu quả.
 - Ưu tiên lựa chọn đối tác địa phương, tận dụng tối đa nguồn nhân lực tại các tỉnh có vùng dự án. Hệ thống vườn ươm cây xanh được mở rộng với diện tích hàng chục hecta và sử dụng nguồn nhân sự địa phương để chăm sóc cây xanh.
 - Nghiên cứu và ứng dụng công nghệ mới, vật liệu mới nhằm tối ưu hóa chi phí nhưng vẫn đảm bảo thân thiện với môi trường.
 - Ứng dụng vật liệu xanh và bền vững: sơn nước phù hợp vùng biển, sơn sinh thái thân thiện môi trường, giải pháp bê tông cho bó vỉa, nắp hố gas, giải pháp bê tông cao cho cảnh quan.
- NCC CÓ GIAO DỊCH TỪ 2017-2020
- Nguồn: Tập đoàn Novaland
- | Năm | Số NCC có giao dịch |
|------|---------------------|
| 2017 | 198 |
| 2018 | 157 |
| 2019 | 251 |
| 2020 | 811 |
- NCC THEO ĐỊA LÝ NĂM 2020
- Nguồn: Tập đoàn Novaland
- | Loại NCC | Số lượng | Tỷ lệ (%) |
|----------------|----------|-----------|
| NCC địa phương | 786 | 99,3% |
| NCC quốc tế | 25 | 3,1% |
- TỶ TRỌNG GIÁ TRỊ GIAO DỊCH NCC THEO ĐỊA LÝ
- Nguồn: Tập đoàn Novaland (ĐVT: %)
- | Năm | NCC địa phương (%) | NCC quốc tế (%) |
|------|--------------------|-----------------|
| 2018 | 99,9% | 0,0% |
| 2019 | 99,7% | 0,0% |
| 2020 | 97,0% | 3% |

CÁC HOẠT ĐỘNG THỂ HIỆN TÍNH MINH BẠCH VÀ CHÍNH TRỰC
ĐẢM BẢO CÔNG BẰNG TRONG CÔNG TÁC ĐẦU THẦU

- Quy định/quy trình đấu thầu/báo giá cạnh tranh, rõ ràng, minh bạch, khách quan nhằm đảm bảo mọi nhà thầu đều được đánh giá công bằng (từng cấp sẽ có nhiệm vụ, trách nhiệm khác nhau).
- Ký xác nhận cam kết bảo mật thông tin và cam kết tính chính trực (cung cấp thông tin chính xác, không mua chuộc/hối lộ nhân viên trực tiếp làm việc và/hoặc bộ phận có liên quan...). Sẵn sàng loại bỏ ngay NT khi phát hiện dấu hiệu hối lộ nhân viên.
- Khuyến khích NT sử dụng đất của dự án (~1 ha) để lắp đặt trạm trộn bê tông. Đồng thời, phía chủ đầu tư hỗ trợ tăng cường công tác quản lý, bảo vệ an ninh, phối hợp hoạt động nhằm tiết kiệm chi phí vận chuyển, tiêu hao năng lượng di chuyển, giảm bụi bẩn, tai nạn trên đường.
- Số hóa dữ liệu toàn bộ hồ sơ, chứng từ hướng đến tránh lãng phí tài nguyên và tiết kiệm môi trường.



QUẢN LÝ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

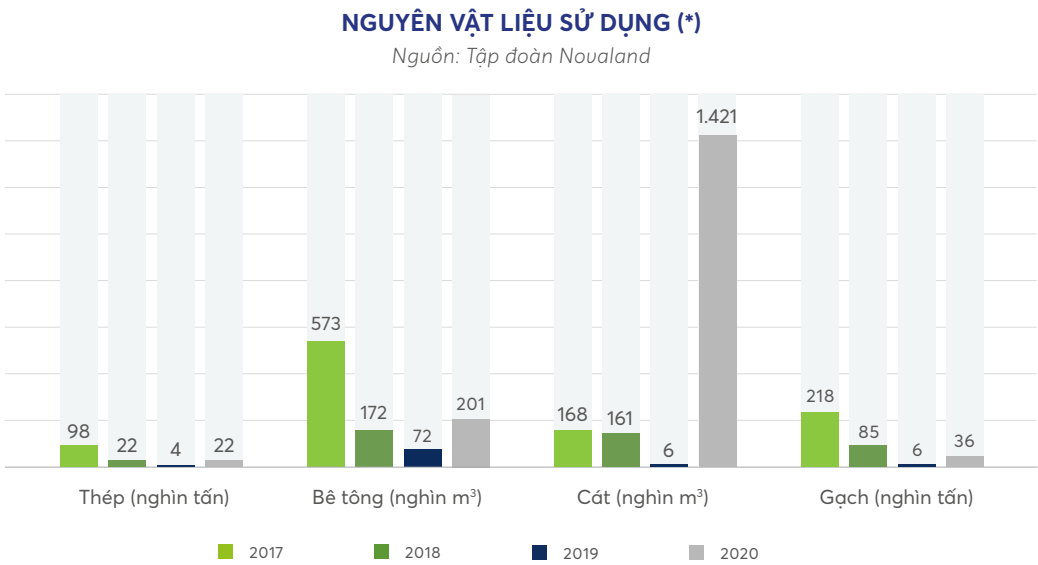
Quản lý kiểm soát các tác động môi trường trong hoạt động xây dựng là yêu cầu luôn được Tập đoàn đặt lên hàng đầu, bên cạnh công tác đảm bảo chất lượng và an toàn các công trình phù hợp với các hệ thống quản lý phù hợp với tiêu chuẩn quốc tế. Năm 2020, Tập đoàn có 02 dự án đang thi công đã hoàn thành và được đưa vào vận hành; đồng thời 03 dự án đang thi công được đưa vào sổ liệu báo cáo.

Các giải pháp kỹ thuật và quản lý trong thi công xây dựng được theo dõi giám sát chặt chẽ nhằm giảm thiểu các tác động trong từng giai đoạn triển khai các dự án, áp dụng các sáng kiến trong hiệu quả sử dụng năng lượng, tài nguyên. Các dự án BĐS tích hợp, sinh thái tại các đô thị vệ tinh và BĐS Đô thị Du lịch nghỉ dưỡng tuân theo các tiêu chí thiết kế xây dựng công trình xanh được Tập đoàn tập trung thực hiện nhằm đáp ứng nhu cầu về không gian sống xanh và chất lượng cuộc sống của người dân.

KIỂM SOÁT VẬT LIỆU CÔNG TRÌNH



Trong tất cả các hoạt động thi công, Novaland gắn kết các hoạt động của doanh nghiệp với trách nhiệm về xã hội, môi trường và kinh tế, nhằm cải thiện chất lượng cuộc sống cho khách hàng nói riêng, cộng đồng xung quanh và xã hội nói chung.



(*) Các số liệu này đang được kiểm toán bởi một đơn vị độc lập và sẽ được công bố trong Báo cáo PTBV

THỰC HÀNH TIẾT KIỆM
NĂNG LƯỢNG

Do tính chất đặc thù liên quan đến xây dựng, sử dụng năng lượng chủ yếu là các thiết bị xây dựng, vận chuyển và vận hành hệ thống, Tập đoàn luôn đảm bảo kiểm soát thời gian vận hành, khoảng cách di chuyển nguyên vật liệu, sử dụng thiết bị mới có hiệu suất cao nhằm hạn chế thất thoát nguyên liệu và tiết kiệm năng lượng. Bên cạnh đó, việc áp dụng các công nghệ mới trong quá trình thi công và vận hành hệ thống các dự án, cũng như theo dõi, kiểm soát các thiết bị điện trong suốt quá trình vận hành nhằm giảm điện năng tiêu thụ một cách tối ưu.

GRI
302-1

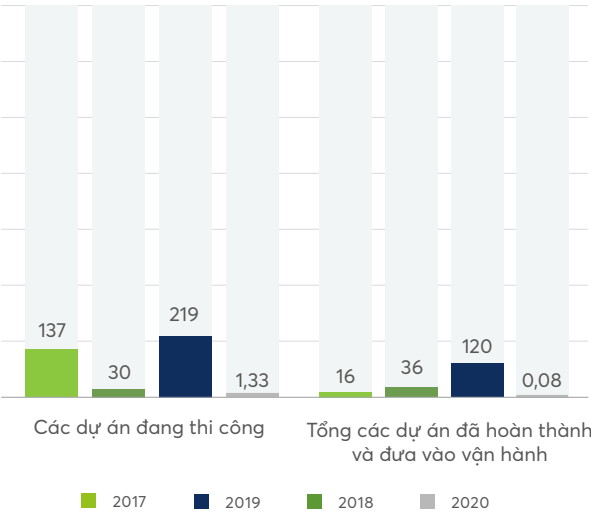
Tiêu thụ năng lượng trong tổ chức

GRI
302-3

Cường độ sử dụng năng lượng

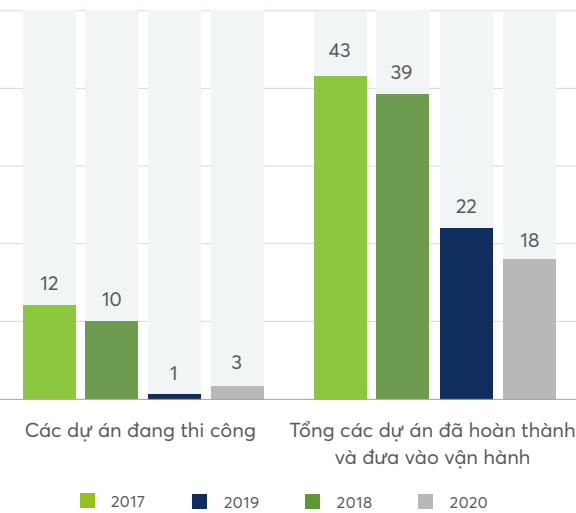
DẦU DO TIÊU THỤ (*)

Nguồn: Tập đoàn Novaland (Nghìn lít)



ĐIỆN NĂNG TIÊU THỤ (*)

Nguồn: Tập đoàn Novaland (Triệu Kwh)



SỬ DỤNG NƯỚC HIỆU QUẢ

GRI
103

Tiếp cận quản lý về quản lý nước, nước thải và chất thải

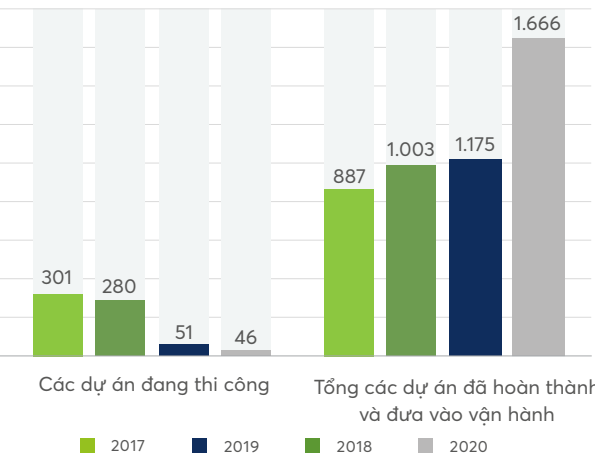
GRI
303-1

Lượng nước đầu vào theo nguồn

Tài nguyên nước được sử dụng một cách hiệu quả bằng việc thực hành tiết kiệm nước trong suốt quá trình thi công, đẩy mạnh công tác kiểm tra và kiểm soát các điểm cung cấp nước thô trong xây dựng dự án, cũng như quản lý việc sử dụng nước khi vận hành tòa nhà.

TỔNG LƯỢNG NƯỚC SỬ DỤNG THEO NGUỒN

Nguồn: Tập đoàn Novaland (Nghìn m³)



QUẢN LÝ NƯỚC THẢI
VÀ CHẤT THẢI

Tập đoàn Novaland đảm bảo nhiệm vụ quản lý nước thải và chất thải phát sinh, đồng thời theo dõi, giám sát chặt chẽ bằng nhiều biện pháp kiểm soát tối ưu lượng nước thải và chất thải từ các dự án. Nguồn nước thải từ quá trình xây dựng, vận hành các công trình dự án được xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường, đồng thời đảm bảo kết quả quan trắc được báo cáo thường xuyên cho các cơ quan quản lý mỗi 06 tháng/lần theo yêu cầu.

Trong quá trình triển khai thi công thực tế, các Ban quản lý dự án tăng cường công tác giám sát triển khai và phối hợp với NT và các đơn vị liên quan nhằm nâng cao hiệu quả công tác thu hồi tái chế chất thải.

GRI
306-1

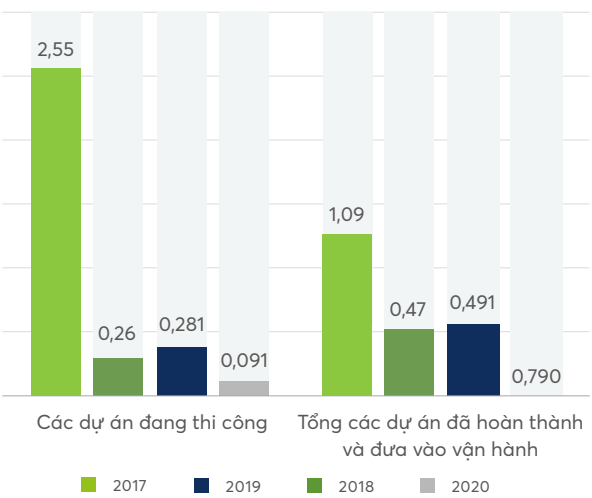
Tổng lượng nước thải theo chất lượng và địa điểm

GRI
306-2

Tổng lượng chất thải theo loại và phương pháp xử lý

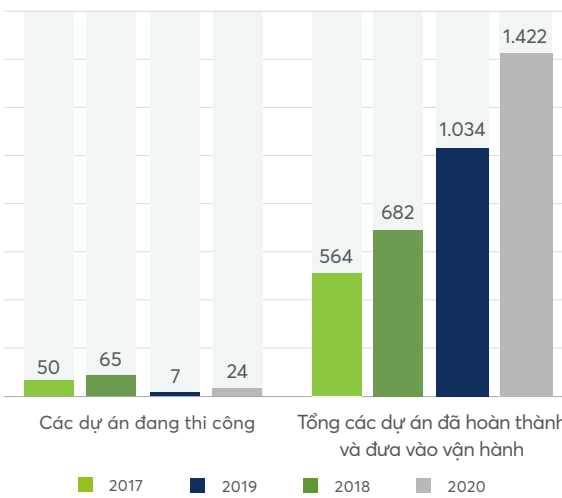
TỔNG KHỐI LƯỢNG CHẤT THẢI NGUY HẠI

Nguồn: Tập đoàn Novaland (kg)



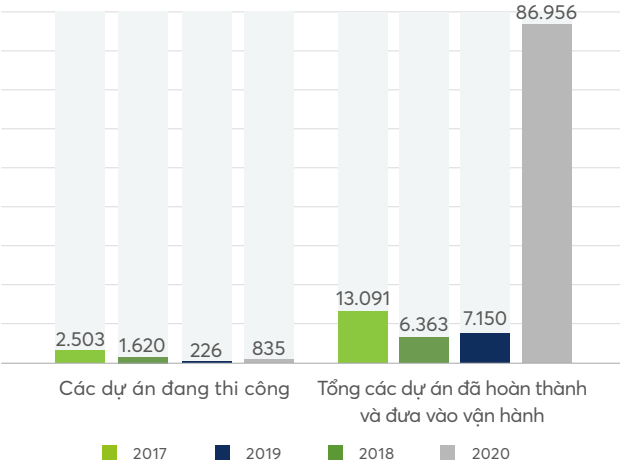
TỔNG LƯỢNG NƯỚC THẢI

Nguồn: Tập đoàn Novaland (Nghìn m³)



KHỐI LƯỢNG RÁC THẢI SINH HOẠT

Nguồn: Tập đoàn Novaland (tấn)



(*) Các số liệu này đang được kiểm toán bởi một đơn vị độc lập và sẽ được công bố trong Báo cáo PTBV

TUÂN THỦ VỀ MÔI TRƯỜNG

GRI
307-1

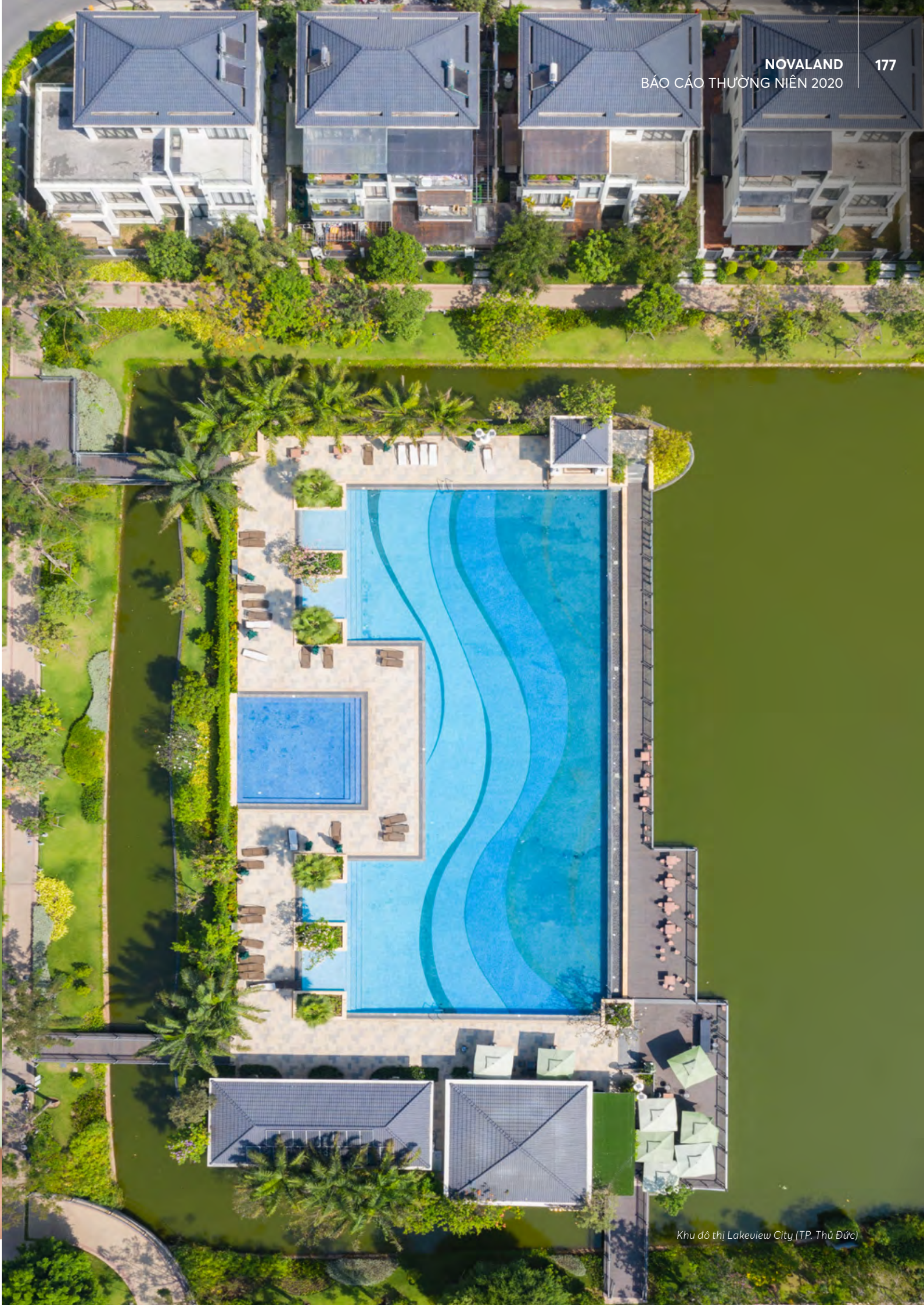
Số lần không tuân thủ quy định bảo vệ môi trường

Tập đoàn luôn đảm bảo tuân thủ đầy đủ các yêu cầu pháp luật về Bảo vệ môi trường, không để xảy ra các vi phạm hay xử phạt hành chính liên quan đến việc bảo vệ môi trường trong quá trình triển khai thực hiện các dự án.

Đảm bảo tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường, các luật định liên quan cũng như yêu cầu của sở, ban, ngành và các cơ quan quản lý nhà nước được Tập đoàn chú trọng và quán triệt đến các ban quản lý dự án cũng như các NT xây dựng.

Các biện pháp sử dụng hiệu quả tài nguyên và bảo vệ môi trường:

- Phổ biến chính sách môi trường đến từng công trình, NT, nhân viên và CBLQ.
- Lập kế hoạch quản lý môi trường cho từng dự án.
- Xác định rõ vai trò và trách nhiệm của các bên trong công tác quản lý môi trường ở từng dự án.
- Kiểm tra việc thực hiện bảo vệ môi trường và an toàn trong suốt quá trình triển khai dự án.
- Giám sát các việc thực hiện của đối tác và NT liên quan đến tác động môi trường, các thông số liên quan đến môi trường trong quá trình thi công như: tiếng ồn, chất lượng không khí, nước thải, chất thải, sử dụng tài nguyên năng lượng.
- Kiểm soát, giám sát nhằm giảm thiểu các ảnh hưởng, tác động đến môi trường ở mức tối thiểu và cho phép thông qua các biện pháp giảm thiểu, áp dụng các tiêu chuẩn quy chuẩn kỹ thuật môi trường hiện hành.
- Giám sát việc lập báo cáo giám sát chất lượng môi trường theo định kỳ và tuân thủ đúng quy định của pháp luật Việt Nam.



Khu đô thị Lakeview City (TP. Thủ Đức)



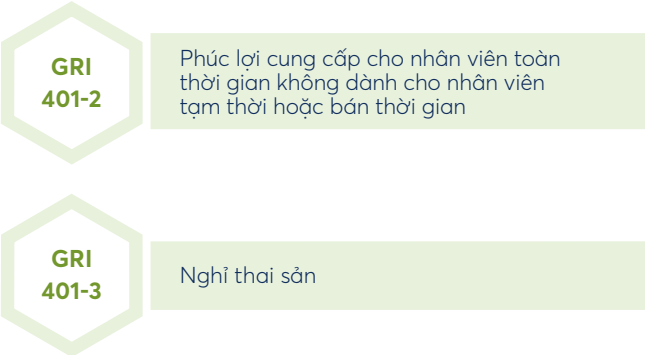
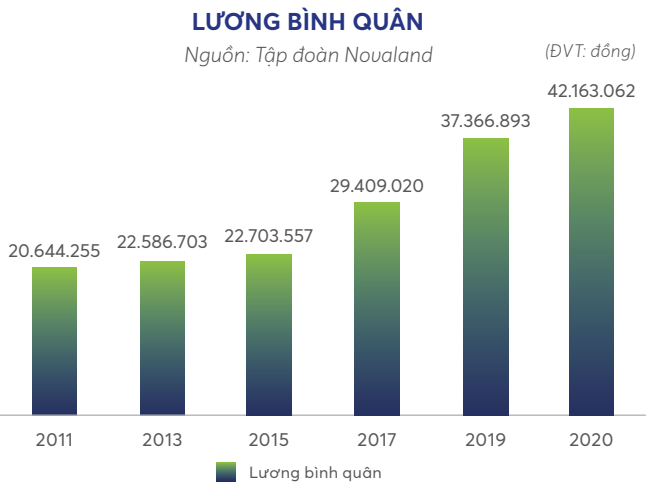
ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CON NGƯỜI

Phát triển nguồn nhân lực là nhiệm vụ chiến lược, Tập đoàn luôn chủ động hoàn thiện các chính sách thu hút nhân tài, các chế độ phúc lợi đãi ngộ toàn diện, chương trình đào tạo và phát triển, cơ hội bình đẳng trong

cơ cấu nguồn nhân lực. Với những chính sách vượt trội cùng đội ngũ nhân lực Hiệu quả - Chính trực - Chuyên nghiệp, Tập đoàn đã nhận được Giải thưởng "Nơi làm việc tốt nhất Châu Á" trong hai năm liên tiếp.

VIỆC LÀM – QUAN HỆ LAO ĐỘNG

LƯƠNG BÌNH QUÂN QUA CÁC NĂM



Tại Novaland, mức lương sẽ được điều chỉnh trên cơ sở thông qua các kết quả khảo sát thị trường để đảm bảo sự cạnh tranh với các Tập đoàn hàng đầu trong nhóm ngành BĐS tại Việt Nam. Mức lương bình quân (không bao gồm nhân viên kinh doanh, cộng tác viên, lao động phổ thông) năm 2020 gấp 1,13 lần so với năm 2019.

Các chương trình phúc lợi toàn diện

Quy định "Khen thưởng và kỷ luật" rõ ràng, minh bạch, đảm bảo đánh giá chi tiết và chặt chẽ dựa trên 03 thành tố trong Giá trị cốt lõi và chủ đề năm.

194 TRƯỜNG HỢP ĐƯỢC KHEN THƯỞNG **340+** TRIỆU ĐỒNG TỔNG GIÁ TRỊ GIẢI THƯỞNG

Hàng ngàn voucher nghỉ dưỡng, ăn uống trong hệ sinh thái dịch vụ tiện ích vào các dịp đặc biệt trong năm như Lễ, Tết, sinh nhật Tập đoàn.

304 NHÂN VIÊN CÓ THÂM NIÊN TỪ 05 NĂM TRỞ LÊN

Với gói quà tặng dịch vụ nghỉ dưỡng Timeshare, với quyền lợi được sử dụng dịch vụ nghỉ dưỡng tại NovaWorld Phan Thiết với thời hạn 30 năm.

CHIẾT KHẤU GIẢM GIÁ 1% đến 5% Tùy theo thâm niên làm việc khi mua các sản phẩm BĐS của Tập đoàn.

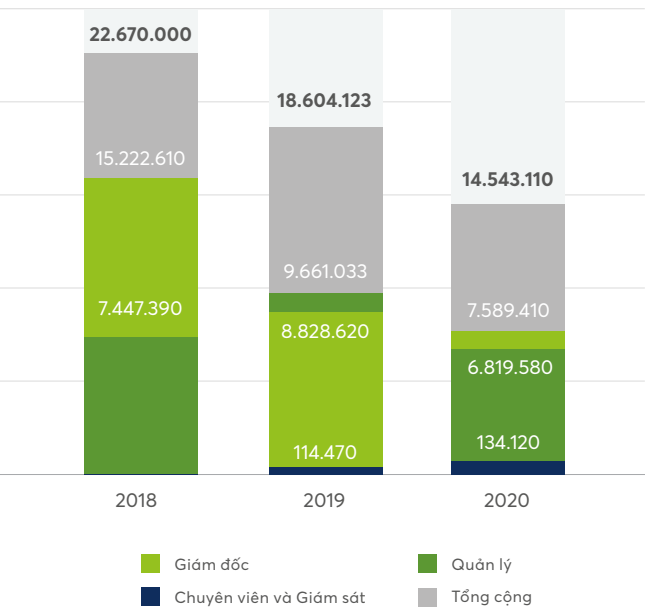
Chế độ nghỉ thai sản áp dụng luật lao động và hình thức bảo hiểm Nova Care.

Thành viên BClub – các cá nhân ưu tú có sự cam kết gắn bó lâu dài với Tập đoàn: thành viên và người thân được hưởng các đặc quyền như gói tầm soát ung thư cao cấp, bảo hiểm bệnh hiểm nghèo, hỗ trợ học phí cho các con, sở hữu biệt thự nghỉ dưỡng...

CỔ PHIẾU ESOP HẰNG NĂM CHO NHÂN VIÊN

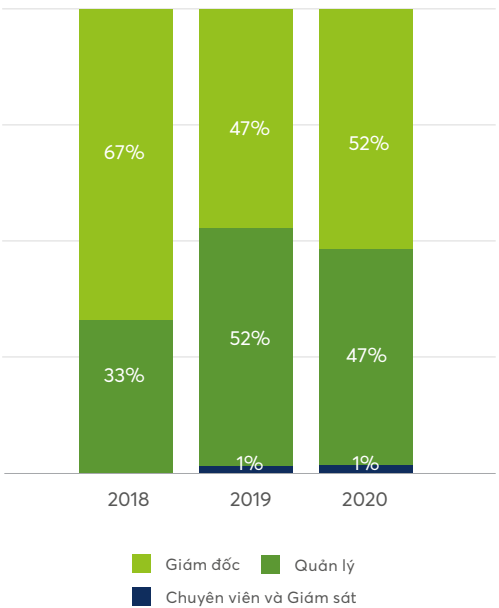
SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU ĐƯỢC PHÂN BỐ

Nguồn: Tập đoàn Novaland (cổ phiếu)



TỶ LỆ PHÂN BỐ TƯƠNG ƯNG (%)

Nguồn: Tập đoàn Novaland



ĐA DẠNG VÀ CƠ HỘI BÌNH ĐẲNG

GRI
103

Tiếp cận quản lý về quản lý việc làm bền vững

GRI
102-8

Thông tin về nhân viên và người lao động

GRI
405-1

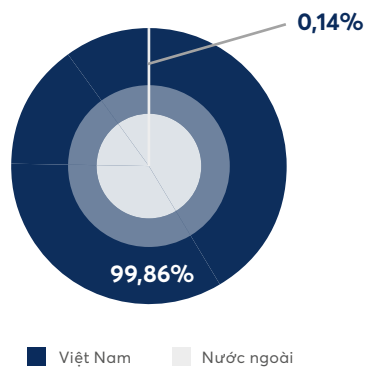
Sự đa dạng của cấp quản lý và nhân viên

Novaland tiến hành tái cấu trúc nguồn nhân lực phù hợp định hướng phát triển của Tập đoàn, nhằm để chuyên môn hóa cho từng lĩnh vực được mở rộng phát triển và các dự án quy mô lớn trong những năm tiếp theo. Tập đoàn chú trọng xây dựng môi trường làm việc giúp nhân viên phát huy tốt nhất năng lực, cơ hội phát triển nghề nghiệp bên cạnh việc đảm bảo sự đa dạng và bình đẳng trong cơ cấu nguồn nhân lực. Nhờ vậy, Novaland đã và đang cùng với Nova Service Group và Nova Consumer Group đồng hành

cùng đối tác phát triển hệ sinh thái toàn diện. Đồng thời, Tập đoàn hợp tác với các đối tác nhằm cung cấp các dịch vụ nhân sự chuyên nghiệp cho các mảng kế toán tài chính, tư vấn thiết kế, tư vấn quản lý và vận hành. Với sự phát triển không ngừng, dự kiến cho đến năm 2023, Tập đoàn sẽ tạo việc làm cho hơn 40.000 lao động trong các ngành nghề kể trên, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế trong khu vực.

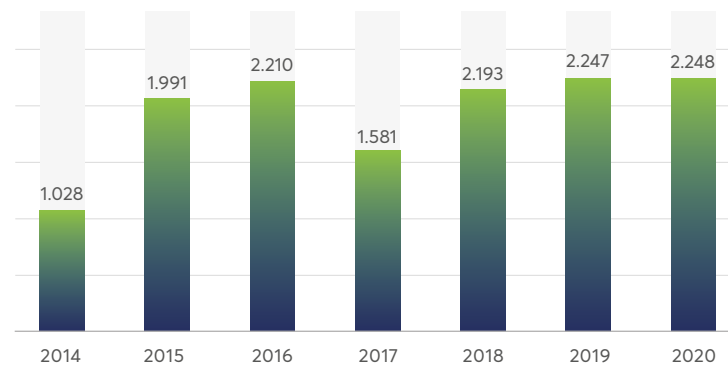
TỈ LỆ NGUỒN NHÂN LỰC THEO ĐỊA LÝ

Nguồn: Tập đoàn Novaland



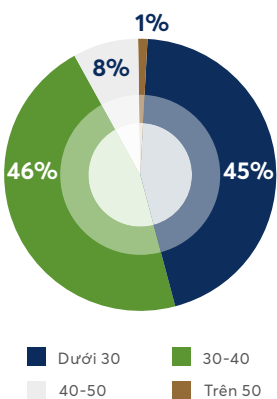
SỐ LƯỢNG NHÂN SỰ TỪNG NĂM 2014 - 2020

Nguồn: Tập đoàn Novaland



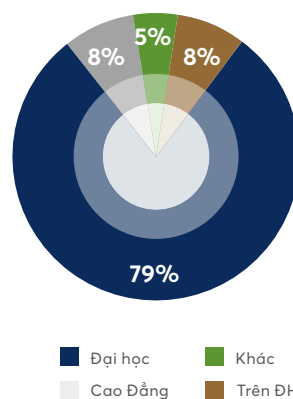
TỈ LỆ NHÂN SỰ THEO ĐỘ TUỔI

Nguồn: Tập đoàn Novaland



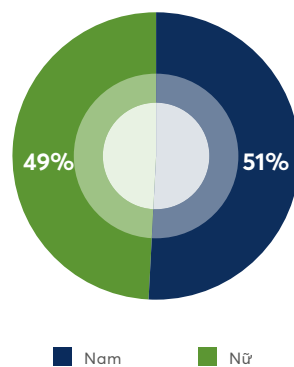
TỈ LỆ NHÂN SỰ THEO TRÌNH ĐỘ HỌC VẤN

Nguồn: Tập đoàn Novaland



TỈ LỆ NHÂN SỰ THEO GIỚI TÍNH

Nguồn: Tập đoàn Novaland



GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO

GRI
103

Tiếp cận quản lý về quản lý giáo dục và đào tạo

GRI
404-1

Số giờ đào tạo trung bình mỗi năm cho mỗi nhân viên

GRI
404-2

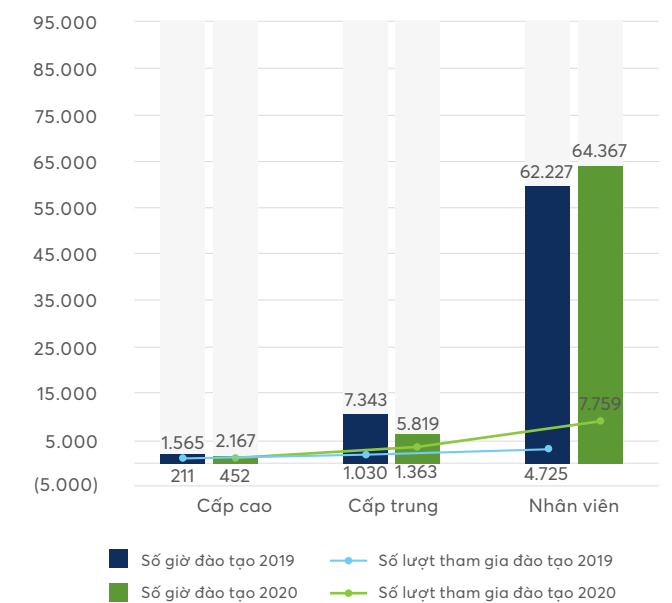
Các chương trình nâng cao kỹ năng cho nhân viên và chương trình hỗ trợ chuyển tiếp

GRI
404-3

Tỷ lệ phần trăm nhân viên được đánh giá định kỳ hiệu quả công việc và phát triển nghề nghiệp

TỔNG SỐ LƯỢT THAM GIA & TỔNG SỐ GIỜ ĐÀO TẠO CỦA NHÂN VIÊN TRONG NĂM 2020

Nguồn: Tập đoàn Novaland



Chương trình đào tạo phát triển đội ngũ kế thừa và nhân viên tài năng



Dự án đào tạo nhân sự Khối Điều hành Dự án

- Chuẩn hóa Bộ tài liệu đào tạo Lessons Learned: Từ hơn 300 tệp tài liệu được biên soạn từ năm 2015-2019, được hệ thống hóa thành 80 chủ đề theo 3 chuyên môn chính của Khối: Điều hành dự án, Quản lý xây dựng – An toàn và môi trường; Quản lý thiết kế.
- Triển khai đào tạo tập trung Lessons Learned nhằm tạo nền tảng cho việc đào tạo tại cơ sở vận hành; các khóa đào tạo kỹ năng thuyết trình, phong cách nói trước công chúng và đào tạo nghiệp vụ (OJT) cũng được song song triển khai nhằm nâng cao năng lực giảng dạy của cấp quản lý.

Đào tạo khối BU (Business Unit) - Hoà nhập định hướng phát triển hệ sinh thái Nova

- Cung cấp chuỗi chương trình đào tạo hội nhập giúp cho các thành viên tham gia nhanh chóng hội nhập vào môi trường làm việc, định vị bản thân đồng thời giúp các thành viên gia tăng sự phối kết hợp trong quá trình thực thi nhiệm vụ.
- Thực hiện hàng loạt chương trình đào tạo kỹ năng khác: chương trình "Dịch vụ khách hàng ưu việt", chương trình "Nâng tầm dịch vụ khách hàng nội bộ", chương trình "Kỹ năng giao tiếp hiệu quả", chương trình "Kỹ năng giao tiếp tạo mối quan hệ", chương trình "Quản lý tinh thông" và "Quản lý tài ba"...

Chương trình đào tạo cho nhân viên kinh doanh

- 20 khóa Tân tuyển đào tạo với sự tham gia của hơn 1.142 lượt tham gia chuyên viên tư vấn BDS.
- Chương trình "Kiểm tra đánh giá chất lượng đội ngũ kinh doanh" – hơn 1.000 chuyên viên tư vấn và trưởng phòng kinh doanh, trải qua 3 vòng đánh giá trực tuyến và đánh giá trực tiếp cùng Hội đồng.
- Khóa "Kỹ năng đào tạo hiệu quả" với đầu ra 34 học viên xuất sắc là Trưởng phòng Kinh doanh và phòng ban hỗ trợ đào tạo kinh doanh như Pháp lý, Dịch vụ khách hàng, Thị trường, Tài chính.
- Chương trình "Nâng tầm dịch vụ khách hàng" được triển khai nhằm xây dựng nền tảng vững chắc về tư duy dịch vụ khách hàng và kế hoạch hành động cụ thể nâng tầm trải nghiệm của khách hàng.
- Khóa "3S Champion" dành riêng cho Trưởng nhóm Kinh doanh.

Đào tạo nhân viên mới, đào tạo kỹ năng - nghiệp vụ (đào tạo tập trung và đào tạo trực tuyến)



Các chương trình đào tạo dành cho Leaders

- 17 khóa đào tạo cho Ban quản lý thông qua chương trình Giám đốc điều hành - CEO, nhận thức an ninh thông tin dành cho cấp lãnh đạo.

TẠO LẬP VÀ CHIA SẺ GIÁ TRỊ
ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG



Liên tiếp những năm gần đây, Novaland đã dành hơn 400 tỷ đồng cho các hoạt động hỗ trợ phát triển cộng đồng, giáo dục, sức khỏe và an sinh xã hội, bảo vệ sức khỏe học đường cho học sinh và giáo viên, chăm lo người có hoàn cảnh khó khăn, giảm thiểu tác động của thiên tai, phối hợp cùng địa phương tổ chức các hoạt động văn hóa - nghệ thuật nhằm duy trì và phát huy bản sắc dân tộc Việt Nam, chung tay xây dựng cơ sở hạ tầng như xây cầu nông thôn, xây dựng trường học, tặng nhà tình thương trong hoạt động đền ơn đáp nghĩa, tặng học bổng khích lệ tinh thần hiếu học của học sinh, sinh viên, hỗ trợ bệnh nhi nghèo...

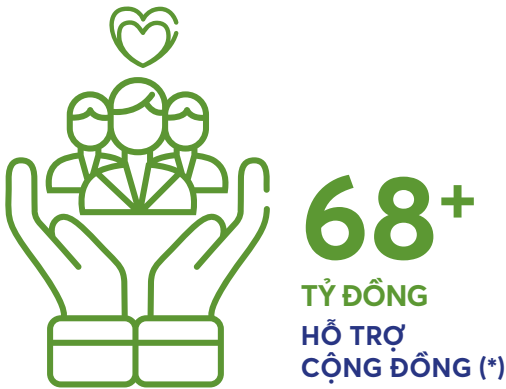
KẾT NỐI VÌ CỘNG ĐỒNG - CÙNG LAN TỎA YÊU THƯƠNG

Trao tặng hàng nghìn phần quà Tết đến các hộ gia đình nghèo và cận nghèo dịp Tết nguyên đán 2020 tại Đồng Tháp, Quảng Nam, Bình Thuận, Phú Yên, TP.HCM...

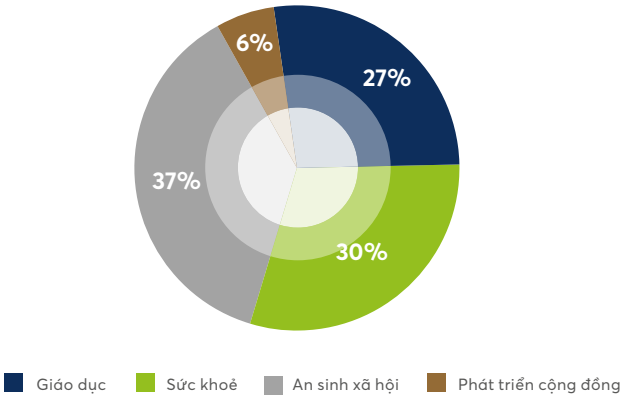


Chung tấm lòng, hướng về miền Trung ruột thịt

(*) Các số liệu này đang được kiểm toán bởi một đơn vị độc lập và sẽ được công bố trong Báo cáo PTBV.



Nguồn: Tập đoàn Novaland



THÊM CUỘC SỐNG KHỎE MẠNH, THÊM NIỀM VUI CHO ĐỜI

Chương trình "Nước sạch học đường" triển khai tại nhiều tỉnh thành đang chịu ảnh hưởng nặng nề bởi biến đổi khí hậu, gồm huyện Tân Trụ (Long An), huyện Thạnh Phú, huyện Ba Tri, huyện Bình Đại (Bến Tre), huyện Núi Thành (Quảng Nam) và huyện Bắc Bình (Bình Thuận). Đây là chương trình vì cộng đồng ý nghĩa nhằm mang nguồn nước sạch uống được theo tiêu chuẩn nước uống quốc gia đến học sinh và giáo viên của các trường học khó khăn góp phần mang lại cuộc sống tốt đẹp hơn cho trẻ em Việt Nam.

GÂY QUỸ

25+

TỶ ĐỒNG

TRANG BỊ

851

BỒN CHỨA NƯỚC

1.159

HỆ THỐNG LỌC NƯỚC SẠCH

CHO

346

TRƯỜNG HỌC

155.000

HỌC SINH VÀ GIÁO VIÊN



Lễ khánh thành công trình 200 giếng nước tặng cho người dân tại huyện Ba Tri và Mô Cày Nam tỉnh Bến Tre

~20

TỶ ĐỒNG

CHUNG TAY PHÒNG, CHỐNG DỊCH COVID 19

1

TỶ ĐỒNG

HỖ TRỢ BỆNH NHI NGHÈO PHẪU THUẬT TIM MIỄN PHÍ thông qua Hội Bảo trợ Bệnh nhân nghèo TP.HCM

1+

TỶ ĐỒNG

HỖ TRỢ HỘI CHỮ THẬP ĐỎ TỈNH BẾN TRE

Xây dựng 200 giếng học truyền thống cho người dân tại Bến Tre và huyện Cơn Giờ (TP.HCM) khắc phục hạn mặn

Cùng đoàn bác sĩ thiện nguyện tham gia KHÁM CHỮA BỆNH VÀ PHÁT THUỐC GIÚP ĐỠ ĐỒNG BÀO MIỄN TRUNG bị ảnh hưởng sau bão lũ tại Quảng Bình và Phú Yên

(*) Các số liệu này đang được kiểm toán bởi một đơn vị độc lập và sẽ được công bố trong Báo cáo PTBV.

NÂNG BƯỚC EM ĐẾN TRƯỜNG, CHẤP CÁNH NHỮNG ƯỚC MƠ



Trao tặng hệ thống lọc nước đến 57 điểm tại huyện Bắc Bình (Bình Thuận)

10

TỶ ĐỒNG

Ký kết với Quỹ phát triển Đại học Quốc gia TP.HCM trong vòng 3 năm (2019-2021) nhằm hỗ trợ học bổng cho sinh viên/nghiên cứu sinh vượt khó có thành tích học tập xuất sắc, hoạt động khởi nghiệp sinh viên và hỗ trợ công bố quốc tế của giảng viên.

1

TỶ ĐỒNG

Trao học bổng đến các học sinh, sinh viên vượt khó học giỏi thông qua Hội Khuyến Học tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

1.000+

SUẤT HỌC BỔNG

Trao học bổng đến các học sinh, sinh viên có hoàn cảnh khó khăn thông qua Chương trình học bổng STF - Phạm Phú Thứ của Quỹ Thời báo Kinh tế Sài Gòn, Quỹ Bảo trợ Trẻ em Việt Nam, Báo Tiền Phong, Báo Thanh Niên, Tập đoàn Giáo dục Nguyễn Hoàng.

16

NĂM

LIÊN TIẾP

Triển khai chương trình học bổng Cô giáo Nhế tại tỉnh Đồng Tháp, trao tặng hơn 1.000 suất học bổng cho học sinh từ cấp tiểu học đến cấp trung học phổ thông với kinh phí hàng tỷ đồng.

21+

TỶ ĐỒNG

Hỗ trợ toàn phần kinh phí xây dựng trường Tiểu học Long Khánh A3 (Đồng Tháp) theo tiêu chuẩn quốc gia và là trường học đầu tiên tại huyện Hồng Ngự được thiết kế hệ thống phòng học tập thân thiện và hiện đại.

ĐỔI MỚI CÔNG NGHỆ VÀ CHUYỂN ĐỔI SỐ

01

Nâng cao hiệu quả quản trị trên SAP
(hình vẽ mô hình SAP)



02

Cải tiến vận hành bằng ứng dụng công nghệ

- Hệ thống CRM (số hóa nghiệp vụ, chăm sóc khách hàng, quản lý bán hàng)
- Recruitment & On/off boarding (số hóa các nghiệp vụ quy trình tuyển dụng lên hệ thống SuccessFactor, kết nối kênh tuyển dụng)

03

Hệ sinh thái Nova – NovalD

- Kết nối hệ sinh thái chuỗi nhà hàng, khách sạn, khu vui chơi giải trí, golf... trên một ứng dụng
- Cam kết bảo mật thông tin, đồng thời đảm bảo lợi ích của khách hàng
- Đáp ứng kịp thời trong bối cảnh thay đổi và xu hướng ứng dụng công nghệ trong tất cả các hoạt động

SỰ HÀI LÒNG, AN TOÀN VÀ SỨC KHỎE KHÁCH HÀNG

Đảm bảo sự hài lòng của khách hàng đã trở thành định hướng và ưu tiên hàng đầu, Tập đoàn đã không ngừng nỗ lực nâng cao chất lượng các sản phẩm dịch vụ, bên cạnh trải nghiệm thực tế nhằm dành trọn lòng tin của khách hàng, khẳng định uy tín thương hiệu các sản phẩm BĐS có giá trị gia tăng mạnh mẽ và bền vững.

GRI 103

Tiếp cận quản lý về quản lý sức khỏe và an toàn của khách hàng

GRI 416-1

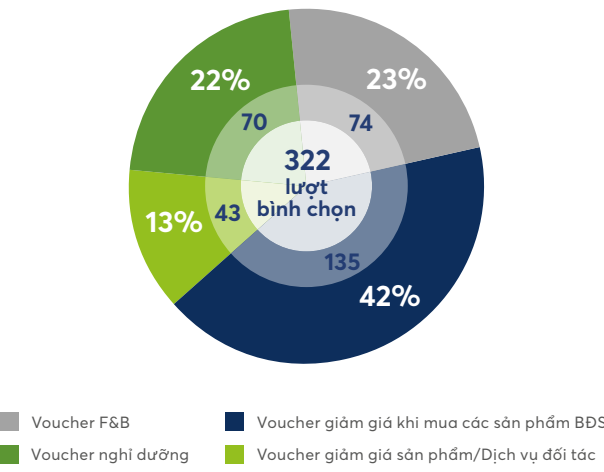
Đánh giá tác động về sức khỏe và an toàn của các loại sản phẩm và dịch vụ

Chương trình khảo sát ý kiến khách hàng - "Lắng nghe bằng sự tri ân"

- Mục tiêu:** Ghi nhận những ý kiến đóng góp quý giá của Khách hàng để có sự cải thiện tốt hơn theo tiêu chí khách hàng là số 1.

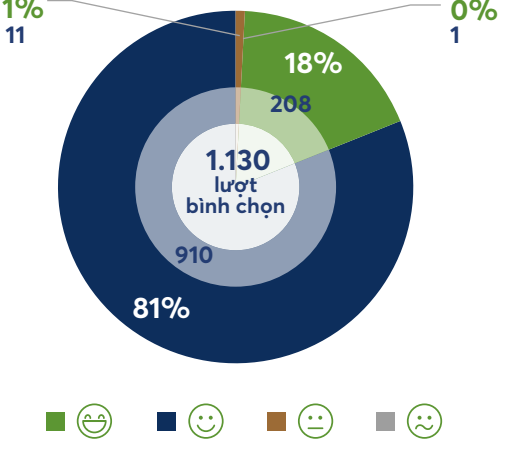
LOẠI HÌNH DỊCH VỤ CƠ SỞ KHÁCH HÀNG ĐƯỢC QUAN TÂM

Nguồn: Tập đoàn Novaland



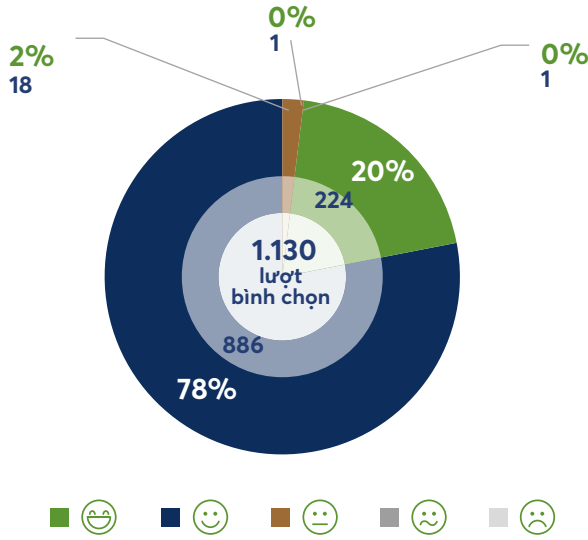
CHUYÊN VIÊN PHỤ TRÁCH: CHUYÊN MÔN

Nguồn: Tập đoàn Novaland



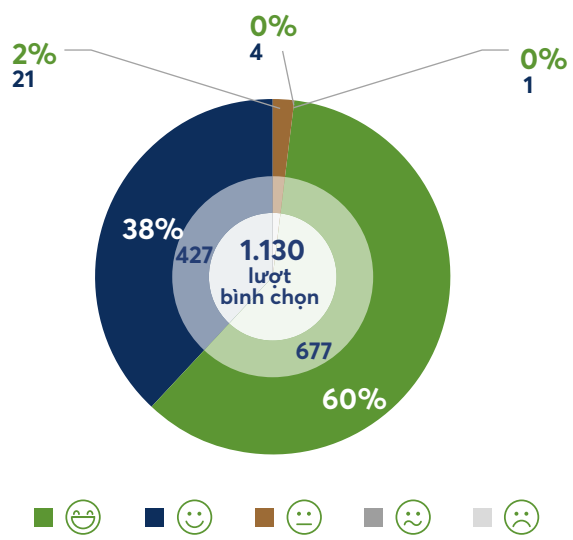
CHUYÊN VIÊN PHỤ TRÁCH: THÁI ĐỘ/TÁC PHONG

Nguồn: Tập đoàn Novaland



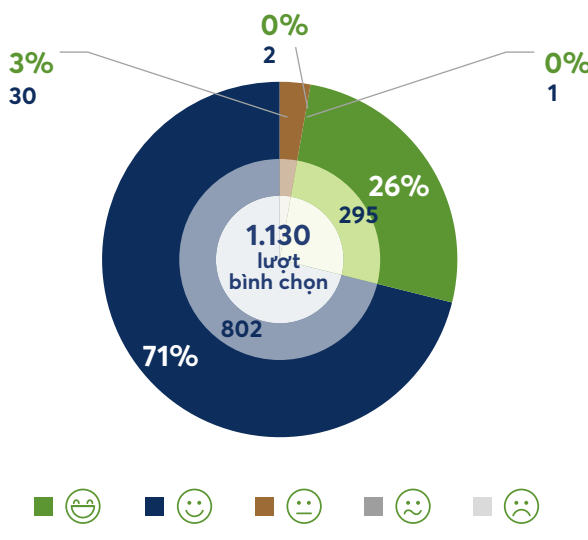
THỜI GIAN CHỜ ĐỂ ĐƯỢC PHỤC VỤ

Nguồn: Tập đoàn Novaland



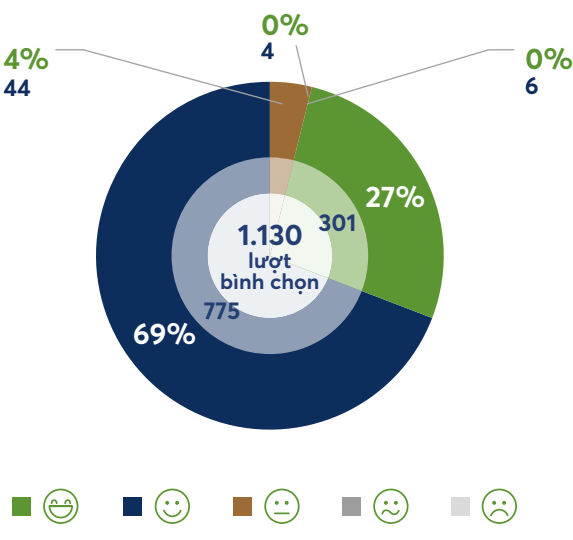
LỄ TÂN: THÁI ĐỘ/TÁC PHONG

Nguồn: Tập đoàn Novaland



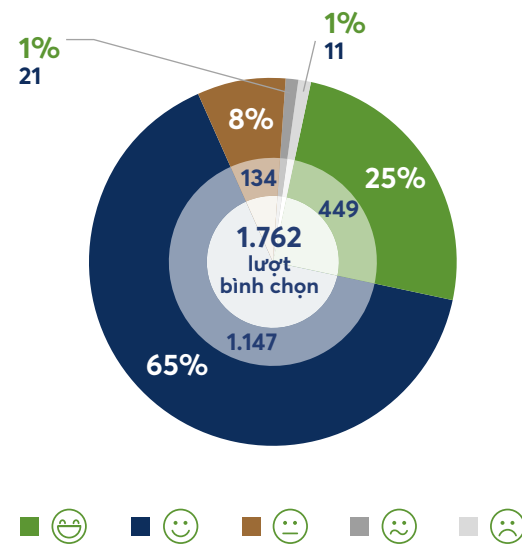
BẢO VỆ: THÁI ĐỘ/TÁC PHONG

Nguồn: Tập đoàn Novaland



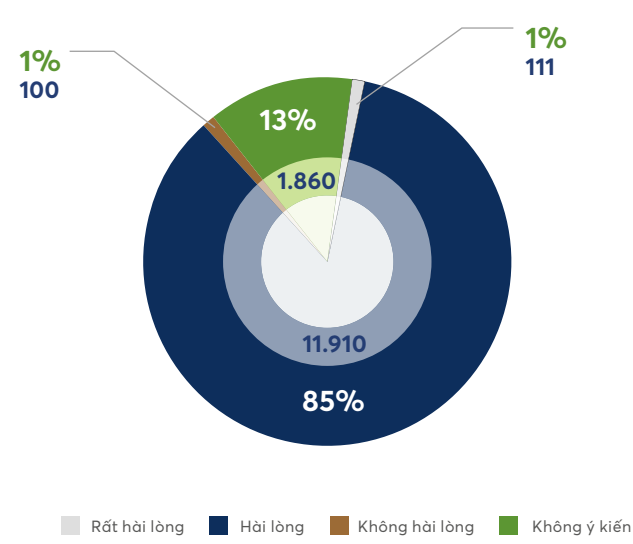
THỜI GIAN CHỜ ĐỂ ĐƯỢC PHỤC VỤ

Nguồn: Tập đoàn Novaland



XỬ LÝ YÊU CẦU/KHIẾU NẠI CỦA KHÁCH HÀNG

Nguồn: Tập đoàn Novaland

QUÁ TRÌNH KIỂM SOÁT
THÔNG TIN GIỮA CÁC
PHÒNG BAN

85%

trên tổng số 13.981
thông tin yêu cầu/khiếu nại
được giải quyết

Tổng đài Dịch vụ Khách hàng tiến hành liên hệ thăm hỏi và khảo sát sự hài lòng của khách hàng đối với công tác hỗ trợ, xử lý vấn đề của các phòng ban chuyên môn. Vận dụng công cụ CRM trong quá trình kiểm soát thông tin giữa các phòng ban. Kết quả cho thấy có trên 85% trên tổng số 13.981 thông tin yêu cầu/khiếu nại được giải quyết, Khách hàng đánh giá hài lòng về kết quả phản hồi/xử lý yêu cầu của các phòng ban.

Chương trình chăm sóc khách hàng

Mục tiêu: Tri ân sự gắn kết, tín nhiệm của Quý khách hàng đối với Tập đoàn Novaland, đồng thời gia tăng sự hài lòng và trải nghiệm của Khách hàng với vô vàn các đặc quyền hấp dẫn dành riêng cho Hội viên **NovaLoyalty**.

NovaLoyalty luôn không ngừng hoàn thiện và đổi mới để mang đến cho Khách hàng nhiều quyền lợi từ hệ thống các thương hiệu thuộc hệ sinh thái của Nova Group như: dịch vụ ăn uống, nghỉ dưỡng cao cấp và ưu đãi từ các đối tác trong các lĩnh vực khác như: sức khỏe, làm đẹp, mua sắm...

Tính đến tháng 12/2020
SỐ LƯỢNG HỘI VIÊN
NOVALOYALTY ĐÃ TĂNG

108%

so với năm 2019

Tính đến tháng 12/2020, số lượng Hội viên NovaLoyalty đã tăng 108% so với năm 2019 và hứa hẹn sẽ tiếp tục phát triển mạnh mẽ với rất nhiều chương trình Chăm sóc khách hàng hấp dẫn sẽ được triển khai trong năm 2021.



CHƯƠNG 6

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
HỢP NHẤT (VAS)**

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp	Số 054350 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 9 năm 1992 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 thay đổi gần nhất lần thứ 54 ngày 31 tháng 12 năm 2020.	
Hội đồng Quản trị	Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch
	Ông Bùi Xuân Huy	Thành viên
	Bà Hoàng Thu Châu	Thành viên
	Bà Nguyễn Thanh Bích Thùy	Thành viên độc lập (đến ngày 15 tháng 7 năm 2020)
	Ông Phạm Tiến Vân	Thành viên độc lập
	Ông Lê Quốc Hùng	Thành viên độc lập (từ ngày 5 tháng 6 năm 2020)
Tiểu ban Kiểm toán	Bà Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập (từ ngày 21 tháng 10 năm 2020)
	Bà Nguyễn Mỹ Hạnh	Trưởng ban (từ ngày 4 tháng 11 năm 2020)
	Ông Phạm Tiến Vân	Trưởng ban (từ ngày 30 tháng 7 năm 2020 đến ngày 4 tháng 11 năm 2020)
	Bà Nguyễn Thanh Bích Thùy	Trưởng ban (đến ngày 30 tháng 7 năm 2020)
	Ông Lê Quốc Hùng	Thành viên (từ ngày 30 tháng 7 năm 2020)
	Ông Phạm Tiến Vân	Thành viên (từ ngày 4 tháng 11 năm 2020)
	Bà Nguyễn Thị Minh Thanh	Thành viên (đến ngày 4 tháng 11 năm 2020)
	Bà Võ Thị Thu Vân	Thành viên (đến ngày 30 tháng 7 năm 2020)

Ban Tổng Giám đốc	Ông Bùi Xuân Huy	Tổng Giám đốc
	Bà Hoàng Thu Châu	Phó Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật	Ông Bùi Xuân Huy	Tổng Giám đốc
Trụ sở chính	313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	
Văn phòng giao dịch	65 Nguyễn Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	
Công ty kiểm toán	CT TNHH PwC (Việt Nam)	

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc của CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("CT") chịu trách nhiệm lập BCTC hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của CT và các CT con (gọi chung là "Tập đoàn") tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc lập BCTC hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- Lập BCTC hợp nhất trên cơ sở Tập đoàn hoạt động liên tục trừ khi giả định Tập đoàn hoạt động liên tục là không phù hợp.

Ban Tổng Giám đốc của CT chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Tập đoàn với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở soạn lập BCTC hợp nhất tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh 2 của BCTC hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc của CT cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp hợp lý để ngăn ngừa và phát hiện các gian lận hoặc nhầm lẫn.

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn BCTC hợp nhất đính kèm từ trang 5 đến trang 91. BCTC hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày BCTC hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Bùi Xuân Huy
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 5 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP GỬI CÁC CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

Chúng tôi đã kiểm toán BCTC hợp nhất kèm theo của CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("CT") và các CT con (gọi chung là "Tập đoàn") được lập ngày 31 tháng 12 năm 2020 và được Ban Tổng Giám đốc của CT phê chuẩn vào ngày 5 tháng 3 năm 2021. BCTC hợp nhất này bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên cùng các thuyết minh BCTC hợp nhất bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 91.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc của CT chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý BCTC hợp nhất của Tập đoàn theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày BCTC hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày BCTC hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về BCTC hợp nhất này dựa trên kết quả cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp và lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu BCTC hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên BCTC hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong BCTC hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày BCTC hợp nhất trung thực và hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể BCTC hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, BCTC hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày BCTC hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho CT TNHH PwC (Việt Nam)



Nguyễn Hoàng Nam
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
0849-2018-006-1
Chữ ký được ủy quyền

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM10044
TP. Hồ Chí Minh, ngày 5 tháng 3 năm 2021



Trần Văn Thắng
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
3586-2021-006-1

Mẫu số B 01 – DN/HN

Mẫu số B 01 – DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mã số	Tài sản	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2020 VND	2019 VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		114.203.561.614.442	71.194.821.173.128
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	4	11.558.787.555.672	6.466.219.516.377
111	Tiền		7.069.734.042.545	1.951.125.604.251
112	Các khoản tương đương tiền		4.489.053.513.127	4.515.093.912.126
120	Đầu tư tài chính ngắn		721.829.853.961	466.222.941.609
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5(a)(i)	721.829.853.961	466.222.941.609
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		13.797.994.628.756	5.894.052.885.444
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	1.252.610.948.704	1.076.689.087.366
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	1.466.925.680.402	833.905.092.647
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	8(a)	3.019.394.229.338	768.720.953.764
136	Phải thu ngắn hạn khác	9(a)	8.069.327.416.090	3.225.001.397.445
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(10.263.645.778)	(10.263.645.778)
140	Hàng tồn kho	11(a)	86.864.906.421.772	57.205.793.200.220
141	Hàng tồn kho		86.867.908.152.180	57.209.437.130.190
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(3.001.730.408)	(3.643.929.970)
150	Tài sản ngắn hạn khác		1.260.043.154.281	1.162.532.629.478
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	12(a)	108.660.292.416	75.480.339.169
152	Thuế Giá trị gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	20(a)	1.100.087.503.087	978.926.176.534
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20(a)	51.295.358.778	108.126.113.775

Mã số	Tài sản	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2020 VND	2019 VND
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		30.332.784.019.580	18.784.421.425.391
210	Các khoản phải thu dài hạn		17.643.772.978.338	370.739.066.748
215	Phải thu về cho vay dài hạn	8(b)	175.500.000.000	-
216	Phải thu dài hạn khác	9(b)	17.468.272.978.338	370.739.066.748
220	Tài sản cố định		1.218.441.600.419	840.044.553.105
221	Tài sản cố định hữu hình	13	1.101.914.150.337	698.416.074.605
222	Nguyên giá		1.277.840.271.192	907.176.013.686
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(175.926.120.855)	(208.759.939.081)
227	Tài sản cố định vô hình	14	116.527.450.082	141.628.478.500
228	Nguyên giá		163.641.147.507	168.706.830.022
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(47.113.697.425)	(27.078.351.522)
230	BĐS đầu tư	15	2.824.247.750.920	3.798.441.570.836
231	Nguyên giá		3.098.824.389.592	4.011.909.056.671
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(274.576.638.672)	(213.467.485.835)
240	Tài sản dở dang dài hạn		285.769.526.186	850.087.814.441
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	11(b)	181.996.664.704	181.995.269.013
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	103.772.861.482	668.092.545.428
250	Đầu tư tài chính dài hạn		1.891.042.286.029	5.744.314.191.185
252	Đầu tư vào CT liên doanh, liên kết	5(b)	1.645.203.026.029	5.694.610.841.185
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	5(c)	9.649.750.000	7.939.750.000
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5(a)(ii)	236.189.510.000	41.763.600.000
260	Tài sản dài hạn khác		6.469.509.877.688	7.180.794.229.076
261	Chi phí trả trước dài hạn	12(b)	419.763.171.833	262.799.866.843
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	38(a)	98.904.564.199	76.536.421.869
269	Lợi thế thương mại	17	5.950.842.141.656	6.841.457.940.364
270	TỔNG TÀI SẢN		144.536.345.634.022	89.979.242.598.519

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 91 là một phần cấu thành BCTC hợp nhất này.

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 91 là một phần cấu thành BCTC hợp nhất này.

Mẫu số B 01 – DN/HN

Mẫu số B 01 – DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
(TIẾP THEO)

Mã số	Nguồn vốn	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2020 VND	2019 VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		112.604.198.448.315	65.518.168.766.672
310	Nợ ngắn hạn		31.427.343.626.571	18.809.633.988.008
311	Phải trả người bán ngắn hạn	18	2.796.907.426.567	2.544.601.659.105
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	4.087.250.768.389	1.254.023.590.387
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20(b)	282.435.420.985	205.713.049.755
314	Phải trả người lao động	21	68.800.136.838	31.296.329.923
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	22	3.521.965.253.981	2.697.796.706.234
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		6.629.217.351	1.677.668.051
319	Phải trả ngắn hạn khác	23(a)	6.095.948.983.201	3.624.338.062.834
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	24(a)	14.544.114.172.196	8.444.638.010.326
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn	25	17.743.381.768	-
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		5.548.865.295	5.548.911.393
330	Nợ dài hạn		81.176.854.821.744	46.708.534.778.664
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		17.570.621.661	18.307.529.783
337	Phải trả dài hạn khác	23(b)	37.466.617.172.442	14.133.031.990.444
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	24(b)	34.357.216.078.896	26.145.644.448.493
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	38(a)	9.200.704.471.191	6.255.537.958.898
342	Dự phòng phải trả dài hạn	25	134.746.477.554	156.012.851.046
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		31.932.147.185.707	24.461.073.831.847
410	Vốn chủ sở hữu		31.932.147.185.707	24.461.073.831.847
411	Vốn góp của chủ sở hữu	26, 27	9.862.852.970.000	9.695.407.970.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		9.862.852.970.000	9.695.407.970.000

Mã số	Nguồn vốn	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2020 VND	2019 VND
412	Thặng dư vốn cổ phần	27	3.970.259.281.026	3.860.189.781.026
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	27	12.051.422.037.059	8.722.828.720.589
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		8.722.828.720.589	5.618.698.169.829
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		3.328.593.316.470	3.104.130.550.760
429	Lợi ích Cổ đông không kiểm soát	27	6.047.612.897.622	2.182.647.360.232
440	TỔNG NGUỒN VỐN		144.536.345.634.022	89.979.242.598.519


Nguyễn Ngọc Bằng
Người lập
Ngày 5 tháng 3 năm 2021


Huỳnh Minh Lâm
Kế toán trưởng


Bùi Xuân Huy
Tổng Giám đốc



Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 91 là một phần cấu thành BCTC hợp nhất này.

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 91 là một phần cấu thành BCTC hợp nhất này.

Mẫu số B 02 – DN/HN

Mẫu số B 02 – DN/HN

BẢO CÁO KẾT QUẢ
HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Mã số		Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2020 VND	2019 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		5.241.732.045.264	11.026.232.997.553
02	Các khoản giảm trừ doanh thu		(215.373.635.826)	(95.249.885.633)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	30	5.026.358.409.438	10.930.983.111.920
11	Giá vốn hàng bán dịch vụ cung cấp	31	(3.193.479.439.283)	(7.779.325.178.076)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.832.878.970.155	3.151.657.933.844
21	Doanh thu hoạt động tài chính	32	6.210.337.779.881	1.027.208.421.374
22	Chi phí tài chính	33	(1.537.268.550.611)	(2.084.814.480.224)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	33	(566.129.859.176)	(1.145.609.766.192)
24	Phần lỗ trong CT liên kết	34	(2.552.533.101)	(9.578.783.868)
25	Chi phí bán hàng	35	(164.007.104.072)	(294.869.082.499)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	36	(1.290.197.237.197)	(1.197.219.171.605)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		5.049.191.325.055	592.384.837.022
31	Thu nhập khác		325.517.674.148	3.847.134.745.198
32	Chi phí khác		(725.686.652.892)	(167.283.905.748)
40	(Lỗ)/lợi nhuận khác	37	(400.168.978.744)	3.679.850.839.450
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		4.649.022.346.311	4.272.235.676.472
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	38(b)	(280.426.493.741)	(692.528.132.718)
52	Thuế TNDN hoãn lại	38(a)	(462.094.272.894)	(192.385.441.843)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN		3.906.501.579.676	3.387.322.101.911

Mã số		Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2020 VND	2019 VND
	Phân bổ cho:			
61	Cổ đông của CT		3.919.071.634.099	3.431.331.162.442
62	Cổ đông không kiểm soát		(12.570.054.423)	(44.009.060.531)
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	28(a)	4.021	3.579
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	28(b)	3.946	3.533



Nguyễn Ngọc Bằng
Người lập
Ngày 5 tháng 3 năm 2021



Huỳnh Minh Lâm
Kế toán trưởng



Bùi Xuân Huy
Tổng Giám đốc

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 91 là một phần cấu thành BCTC hợp nhất này.

Mẫu số B 03 – DN/HN

Mẫu số B 03 – DN/HN

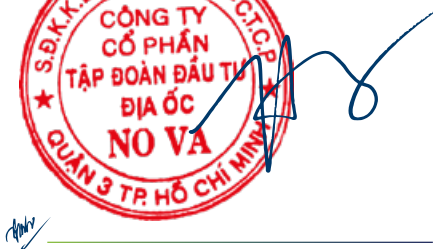
BẢO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)

Mã số	Tài sản	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2020 VND	2019 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		4.649.022.346.311	4.272.235.676.472
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ"), BĐS đầu tư, phân bổ lợi thế thương mại và lãi từ giao dịch mua rẻ		736.177.431.407	(2.750.422.518.755)
03	Các khoản dự phòng		5.192.553.925	152.077.733.090
04	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái		(27.868.814.565)	4.193.535.205
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(6.091.949.021.258)	(974.173.763.255)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		578.300.666.760	1.186.691.999.092
08	(Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động		(151.124.837.420)	1.890.602.661.849
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(14.437.175.827.623)	1.262.582.829.809
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho được chia		(14.079.277.627.374)	2.487.766.869.299
11	Tăng các khoản phải trả		28.866.405.419.147	937.271.650.485
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(215.741.856.085)	119.120.886.872
14	Tiền lãi vay đã trả		(3.153.979.701.397)	(2.649.633.213.153)
15	Thuế TNDN đã nộp		(314.609.953.451)	(971.247.780.944)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(3.485.504.384.203)	3.076.463.904.217
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(199.370.665.048)	(383.243.115.853)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn khác		27.802.740.778	11.199.068.191
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(6.049.173.230.372)	(1.109.336.844.946)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		3.177.225.898.286	460.664.701.169

Mã số	Tài sản	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2020 VND	2019 VND
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(12.825.776.162.226)	(14.398.343.074.655)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		10.670.255.300.571	1.716.435.250.550
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		288.396.281.192	296.593.687.515
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(4.910.639.836.819)	(13.406.030.328.029)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		668.326.860.000	205.939.730.000
32	Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành		(1.508.355.000)	(82.000.000)
33	Tiền thu đi vay		30.262.787.111.740	20.460.412.729.964
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(17.390.409.779.888)	(16.150.195.525.803)
36	Tiền chi trả cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(49.516.473.359)	(19.719.873.178)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		13.489.679.363.493	4.496.355.060.983
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		5.093.535.142.471	(5.833.211.362.829)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4	6.466.219.516.377	12.315.170.763.611
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(967.103.176)	(15.739.884.405)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	11.558.787.555.672	6.466.219.516.377


Nguyễn Ngọc Bằng
Người lập
Ngày 5 tháng 3 năm 2021


Huỳnh Minh Lâm
Kế toán trưởng


Bùi Xuân Huy
Tổng Giám đốc



Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 91 là một phần cấu thành BCTC hợp nhất này.

Mẫu số B 09 – DN/HN

Mẫu số B 09 – DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020)

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("CT") là một CTCP được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 054350 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 9 năm 1992 và Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh số 0301444753 thay đổi lần thứ 55 ngày 3 tháng 2 năm 2021. Tiền thân của CT là CT TNHH Thương mại Thành Nhơn được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp như trên.

Cổ phiếu của CT đã chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 28 tháng 12 năm 2016 với mã chứng khoán là NVL theo Quyết định số 500/QĐ-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 19 tháng 12 năm 2016.

Hoạt động chính của CT và các CT con ("Tập đoàn") là phát triển các dự án dân cư; kinh doanh BĐS; xây dựng dân dụng và xây dựng công nghiệp; cung cấp hoạt động thiết kế và dịch vụ tư vấn quản lý; cung cấp dịch vụ môi giới BĐS.

Chu kì sản xuất kinh doanh thông thường của mỗi dự án của Tập đoàn là trong vòng 36 tháng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn có 2.248 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 2.247 nhân viên).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn có 80 CT con và 7 CT liên kết (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 74 CT con và 5 CT liên kết). Chi tiết được trình bày như sau:

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	31.12.2020		31.12.2019	
				Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
I. Công ty con							
1	CTCP Đầu tư Địa ốc No Va	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	99,91	99,91	99,91	99,91
2	CT TNHH No Va Thảo Điền	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	99,99	99,99	99,99	99,99
3	CTCP Nova Festival	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	99,17	99,46	94,02	94,02
4	CT TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00	99,99	99,99
5	CT TNHH Đầu tư Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	99,96	99,96	99,96	99,96
6	CT TNHH No Va Lucky Palace	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00	100,00	100,00
7	CTCP The Prince Residence	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	99,81	99,81	99,81	99,81
8	CTCP Địa ốc Thành Nhơn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	99,72	99,72	99,72	99,72
9	CT TNHH Nova Sagel	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	83,81	74,00	83,81	74,00
10	CT TNHH Một Thành viên Novaland Agent	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00	100,00	100,00
11	CT TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	99,99	99,99	99,98	99,99
12	CTCP Khách sạn Du lịch Thanh niên Vũng Tàu	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	93,40	95,00	65,00	65,00
13	CTCP Nova Richstar	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng, kho	99,98	99,99	99,98	99,99
14	CT TNHH BĐS Khải Hưng	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00	100,00	100,00
15	CT TNHH Nova Nam Á	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	92,71	92,71	92,71	92,71
16	CT TNHH Nova Sasco	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	99,99	99,99	99,99	99,99
17	CTCP Địa ốc No Va Mỹ Đình	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	99,99	99,99	99,99	99,99
18	CT TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00	100,00	100,00
19	CT TNHH Nova An Phú	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00	100,00	100,00
20	CT TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Nova Phúc Nguyên	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	99,97	99,97	99,89	99,89
21	CT TNHH Đầu tư và BĐS Tường Minh	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00	99,99	99,99
22	CT TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	98,97	98,97	98,96	98,97
23	CTCP Cao ốc Phương Đông	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	99,89	99,89	99,88	99,89
24	CT TNHH Nova Rivergate	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	99,77	99,77	99,77	99,77

Mẫu số B 09 – DN/HN

Mẫu số B 09 – DN/HN

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	31.12.2020		31.12.2019	
				Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
I. Công ty con (tiếp theo)							
25	CTCP Nova Princess Residence	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	99,90	99,90	99,90	99,90
26	CTCP Đầu tư và Thương mại Nhà Rông	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	99,97	99,97	99,97	99,97
27	CTCP Ngôi Nhà Mega	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	98,60	98,60	98,60	98,60
28	CT TNHH Mega Tie	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	98,59	99,99	98,59	99,99
29	CT TNHH BĐS Bách Hợp	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00	100,00	100,00
30	CT TNHH BĐS Gia Đức	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	99,99	99,99	99,99	99,99
31	CT TNHH BĐS Gia Phú	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	99,99	99,99	99,99	99,99
32	CT TNHH BĐS Nova Riverside	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	99,97	99,98	99,97	99,98
33	CTCP Đầu tư Ngọc Linh Hoa	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	99,83	99,83	99,83	99,83
34	CT TNHH Nova Property Management	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	99,99	99,99	99,99	99,99
35	CT TNHH Merufa-Nova	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	99,89	99,90	99,88	99,90
36	CTCP Địa Ốc Nhật Hoa	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	99,81	99,98	99,81	99,98
37	CTCP Phát triển Đô thị Kỷ Nguyên	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00	99,99	99,99
38	CTCP BĐS Đình Phát	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	99,95	99,96	99,95	99,96
39	CT TNHH Đầu Tư Và Phát Triển BĐS 350	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	99,97	99,99	99,97	99,99
40	CT TNHH Đầu Tư Và Phát Triển BĐS CQ89	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	99,56	99,59	99,56	99,59
41	CT TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	51,00	51,00	51,00	51,00
42	CTCP BĐS Thịnh Vượng	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	99,98	99,98	99,98	99,98
43	CTCP Kinh doanh BĐS Thái Bình	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	99,95	99,96	99,95	99,96
44	CTCP Nova Hospitality	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00	100,00	100,00
45	CTCP Đầu tư BĐS Trường Tây	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	99,97	99,98	99,97	99,98
46	CTCP Phát triển Đất Việt	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	99,67	99,69	99,67	99,69
47	CT TNHH Đầu tư Phát triển BĐS An Phú Đông	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	51,00	51,00	79,93	80,00
48	CT TNHH Thành phố Aqua	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh BĐS	69,87	70,00	69,87	70,00
49	CTCP Huỳnh Gia Huy	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98	99,98	99,98	99,98
50	CT TNHH Thương mại Đầu tư Địa ốc 38	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	99,99	99,99	99,99	99,99
51	CTCP Dịch vụ Du lịch Hòa Thắng	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	95,79	95,80	95,79	95,80
52	CTCP Đầu tư Thư Minh Nguyễn	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	96,14	96,15	96,14	96,15
53	CT TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Khánh An	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	99,94	99,99	99,94	99,99
54	CT TNHH Carava Resort	Tỉnh Khánh Hòa	Kinh doanh BĐS	95,44	95,49	95,44	95,49
55	CT TNHH Vườn Bách Thảo Hồ Tràm	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Hoạt động các vườn bách thảo, bách thú và khu bảo tồn tự nhiên	99,00	99,00	99,00	99,00
56	CTCP Đầu tư Phát triển Địa ốc Vạn Phát	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	97,99	97,99	97,98	97,99
57	CT TNHH The Forest City	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh BĐS	97,89	99,90	97,89	99,90
58	CTCP Đầu tư và BĐS Ngọc Uyên	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	99,99	99,99	99,99	99,99
59	CT TNHH BĐS Bảo Phúc	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	99,99	99,99	99,98	99,99
60	CTCP BĐS Nova Lexington	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	99,95	99,97	99,92	99,94

Mẫu số B 09 – DN/HN

Mẫu số B 09 – DN/HN

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	31.12.2020		31.12.2019	
				Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
I. Công ty con (tiếp theo)							
61	CT TNHH Tập đoàn Đầu tư KM	TP Hồ Chí Minh	Tư vấn đầu tư	99,85	99,90	99,82	99,90
62	CT TNHH Delta - Valley Bình Thuận	Tỉnh Bình Thuận	Kinh doanh BĐS	99,85	100,00	99,82	100,00
63	CTCP Đầu tư BĐS Trường Thành	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	99,99	100,00	99,99	100,00
64	CT TNHH Tư vấn Long Hưng Phát	TP Hồ Chí Minh	Hoạt động tư vấn quản lý	79,94	80,00	66,62	66,67
65	CT TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	79,94	100,00	66,62	100,00
66	CTCP Đầu tư và Phát triển BĐS Thuận Phát	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	99,98	99,98	99,98	99,98
67	CT TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Cửu Long	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	99,97	99,99	96,88	96,90
68	CTCP Dịch vụ Đầu tư Lucky House	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	99,99	100,00	-	-
69	CT TNHH Đầu tư BĐS Tân Kim Yến	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	99,99	99,99	-	-
70	CT TNHH BĐS Phúc Hoa	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	69,86	99,99	-	-
71	CT TNHH BĐS Thế Kỷ Hoàng Kim	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00	-	-
72	CTCP Nova Holiday (i)	TP Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98	99,98	-	-
73	CT TNHH Đầu tư Phát triển BĐS Phúc Thịnh (ii)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00	-	-
74	CT TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS An Phát (iii)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00	-	-
75	CTCP Big Ben Holiday (iv)	TP Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98	99,98	-	-
76	CT TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS An Huy	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	99,98	99,99	-	-
77	CTCP Địa ốc Ngân Hiệp	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh BĐS	99,96	99,98	-	-
78	CTCP Đầu tư Liberty	TP Hồ Chí Minh	Tư vấn, môi giới, đấu giá BĐS, đấu giá quyền sử dụng đất	99,98	99,98	-	-
79	CTCP Thanh Mỹ Lợi (v)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	69,75	70,00	-	-
80	CTCP Du lịch Thanh niên Việt Nam (vi)	TP Hồ Chí Minh	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại	94,67	94,67	-	-
81	CTCP Nova Nippon (vii)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	-	-	99,98	99,98
82	CTCP Đầu tư BĐS Vương Gia (viii)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	-	-	99,81	99,83
83	CT TNHH BĐS Phúc Bình (viii)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	-	-	97,77	97,95
84	CT TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Sun City (viii)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	-	-	98,86	100,00
85	CTCP Đầu tư BĐS Phong Điền (ix)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	-	-	50,99	50,99
II. Công ty liên kết							
1	CTCP Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh buôn bán thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông	37,75	37,75	37,75	37,75
2	CTCP Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	25,00	25,00	25,00	25,00
3	CT TNHH Sài Gòn Gòn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	49,86	50,00	49,86	50,00
4	CTCP Thanh Mỹ Lợi (v)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	-	-	55,64	55,88
5	CTCP Cảng Phú Định (ix)	TP Hồ Chí Minh	Hoạt động hỗ trợ liên quan đến vận tải, kinh doanh BĐS	43,45	43,45	83,45	83,45
6	CTCP Đầu tư Nova SQN	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	49,72	49,72	49,72	49,72
7	CTCP Hùng Ngự Security (x)	TP Hồ Chí Minh	Hoạt động bảo vệ cá nhân	23,98	24,00	-	-
8	CTCP Thương mại Đầu tư BĐS Phú Trí (xi)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	48,98	48,98	99,98	99,98

Mẫu số B 09 – DN/HN

Mẫu số B 09 – DN/HN

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (tiếp theo)

- (i) Theo Quyết định số 08/2020-QĐ-HPT ngày 1 tháng 6 năm 2020, Hội đồng Quản trị của CTCP Nova Hospitality đã phê duyệt việc góp vốn để thành lập CTCP Nova Holiday ("Nova Holiday") với tổng vốn góp là 19.996.000.000 Đồng, tương đương với 99,98% vốn điều lệ của Nova Holiday.
- (ii) Theo Quyết định số 05/2020-QĐ-BH ngày 7 tháng 7 năm 2020, Hội đồng Thành viên của CT TNHH BĐS Bách Hợp ("Bách Hợp") đã phê duyệt việc tách Bách Hợp thành hai CT, bao gồm CT TNHH BĐS Bách Hợp và CT TNHH Đầu tư BĐS Phúc Thịnh.
- (iii) Theo Nghị quyết số 84/2020-NQ.HĐQT-NVLG ngày 5 tháng 8 năm 2020, Hội đồng Quản trị phê duyệt việc góp vốn thành lập CT TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS An Phát ("An Phát") với tổng vốn góp là 19.998.000.000 Đồng, tương đương với 99,99% vốn điều lệ của An Phát. Theo Nghị quyết số 100/2020-NQ.HĐQT-NVLG ngày 7 tháng 8 năm 2020, Hội đồng Quản trị phê duyệt việc góp thêm 1.612.500.000.000 Đồng vào An Phát để tăng vốn điều lệ của An Phát từ 20.000.000.000 Đồng lên 1.632.500.000.000 Đồng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn đã hoàn tất việc góp vốn với tổng vốn góp của Tập đoàn tại An Phát là 1.632.498.000.000 Đồng, tương đương với 99,99% vốn điều lệ tại An Phát.
- (iv) Theo Quyết định số 13/2020-QĐ-HPT ngày 21 tháng 8 năm 2020, Hội đồng Quản trị của CTCP Nova Hospitality đã phê duyệt việc góp vốn để thành lập CTCP Big Ben Holiday ("Big Ben Holiday") với tổng vốn góp là 19.996.000.000 Đồng, tương đương với 99,98% vốn điều lệ của Big Ben Holiday.
- (v) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn nắm giữ 55,64% quyền sở hữu trong CTCP Thạnh Mỹ Lợi và có ảnh hưởng trọng yếu nhưng thỏa thuận Cổ đông chưa được nắm quyền kiểm soát, nên CTCP Thạnh Mỹ Lợi được ghi nhận là CT liên kết của Tập đoàn. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn nắm giữ 69,75% quyền sở hữu trong CTCP Thạnh Mỹ Lợi và đã nắm quyền kiểm soát nên CTCP Thạnh Mỹ Lợi trở thành CT con của Tập đoàn.
- (vi) Theo quyết định số 07A/2020-QĐ-LKH ngày 17 tháng 8 năm 2020, Hội đồng quản trị của CTCP Dịch vụ Đầu tư Lucky House ("Lucky House") đã phê duyệt việc Lucky House mua (bằng hình thức đấu giá công khai hoặc thỏa thuận trực tiếp) cổ phần lần đầu ra công chúng để cổ phần hóa CT TNHH MTV Du lịch Thanh niên Việt Nam ("Du lịch Thanh niên Việt Nam"). Đến ngày 31 tháng 12 năm 2020, Lucky House đã hoàn tất việc mua 94,67% vốn điều lệ của Du lịch Thanh niên Việt Nam với tổng giá trị 53.048.022.255 đồng.
- (vii) Theo Quyết định số 03/2020-QĐ-PB ngày 23 tháng 10 năm 2020, Hội đồng Thành viên CT TNHH BĐS Phúc Bình ("Phúc Bình") đã thông qua việc sáp nhập Phúc Bình vào CTCP Đầu tư BĐS Vương Gia ("Vương Gia"). Theo đó, toàn bộ tài sản, nợ phải trả và vốn chủ sở hữu của Phúc Bình được chuyển giao cho Vương Gia.

Theo Quyết định số 08/2020-QĐ-VG ngày 25 tháng 11 năm 2020, Đại hội đồng Cổ đông của CTCP Đầu tư BĐS Vương Gia đã thông qua việc sáp nhập CTCP Đầu tư BĐS Vương Gia vào CT TNHH Nova Nippon ("Nova Nippon"). Theo đó, toàn bộ tài sản, nợ phải trả và vốn chủ sở hữu của Vương Gia được chuyển giao cho Nova Nippon.

- Theo Nghị quyết số 164/2020-NQ-HĐQT-NVLG ngày 16 tháng 11 năm 2020, Hội đồng Quản trị thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp thuộc sở hữu của CT tại CT TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Sun City ("Sun City"). Đồng thời, theo Nghị quyết số 166/2020-NQ-HĐQT-NVLG ngày 16 tháng 11 năm 2020, Hội đồng Quản trị thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp thuộc sở hữu của CT tại CT TNHH Nova Nippon. Trong tháng 12 năm 2020, Tập đoàn đã hoàn thành việc chuyển nhượng hai CT con này với tổng giá trị chuyển nhượng là 6.547.500.000.000 Đồng. Khoản lãi 797.051.639.092 Đồng là chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 32).
- (viii) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 24/2020-NQ.HĐQT-NVLG ngày 31 tháng 3 năm 2020, Hội đồng Quản trị đã phê duyệt việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại CTCP Đầu tư BĐS Phong Điền với tổng giá trị phần vốn góp chuyển nhượng là 189.980.000.000 Đồng, chiếm tỷ lệ 99,989% vốn điều lệ tại CT này. Trong tháng 3 năm 2020, Tập đoàn đã hoàn thành việc chuyển nhượng CT con này với tổng giá trị chuyển nhượng là 987.000.000.000 Đồng. Khoản lãi 795.497.200.163 Đồng là chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 32).
- (ix) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 58/2020-NQ.HĐQT-NVLG ngày 23 tháng 6 năm 2020, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc chuyển nhượng 40.000.000 cổ phần phổ thông thuộc sở hữu của CT tại CTCP Cảng Phú Định, chiếm tỷ lệ 40,00% vốn điều lệ tại CT này. Trong tháng 6 năm 2020, Tập đoàn đã hoàn thành việc chuyển nhượng CT con này với tổng giá trị chuyển nhượng là 2.395.640.000.000 Đồng. Khoản lãi 1.707.671.035.676 Đồng là chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 32). Sau khi chuyển nhượng, Cảng Phú Định trở thành CT liên kết của Tập đoàn do Tập đoàn có sự ảnh hưởng đáng kể đối với Cảng Phú Định.
- (x) Theo Quyết định số 13/2020-QĐ-NVL ngày 29 tháng 7 năm 2020, Hội đồng Quản trị của CTCP Đầu tư Địa ốc No Va đã phê duyệt việc góp vốn để thành lập CTCP Hùng Ngự Security ("Hùng Ngự Security") với tổng vốn góp là 480.000.000 Đồng, tương đương với 24% vốn điều lệ của Hùng Ngự Security.
- (xi) Theo Quyết định số 08/2020-QĐ-KH ngày 18 tháng 9 năm 2020, Hội đồng Thành viên CT TNHH BĐS Khải Hưng đã thông qua việc chuyển nhượng 18.513.000 cổ phần phổ thông thuộc sở hữu của CT tại CTCP Thương Mại Đầu Tư BĐS Phú Trí ("Phú Trí"), chiếm tỷ lệ 51% vốn điều lệ tại CT này. Trong tháng 9 năm 2020, Tập đoàn đã hoàn thành việc chuyển nhượng CT con này với tổng giá trị chuyển nhượng là 928.000.000.000 Đồng. Khoản lãi 57.698.145.385 Đồng là chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 32). Sau khi chuyển nhượng, Phú Trí trở thành CT liên kết của Tập đoàn do Tập đoàn có sự ảnh hưởng đáng kể đối với Phú Trí.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

2.1 CƠ SỞ CỦA VIỆC LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

BCTC hợp nhất đã được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày BCTC hợp nhất. BCTC hợp nhất được lập theo nguyên tắc giá gốc, ngoại trừ các khoản đầu tư vào CT liên doanh, liên kết và hợp nhất kinh doanh như được trình bày tại Thuyết minh 2.5.

BCTC hợp nhất kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán thường được chấp nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước Việt Nam. Các nguyên tắc và thông lệ kế toán sử dụng tại nước Việt Nam có thể khác với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

2.2 NĂM TÀI CHÍNH

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

2.3 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

CT sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán và trình bày trên BCTC hợp nhất là Đồng Việt Nam ("VND" hoặc "Đồng"). Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tập đoàn được xác định dựa vào đơn vị tiền tệ chủ yếu sử dụng trong các giao dịch bán hàng, cung cấp dịch vụ, có ảnh hưởng lớn đến giá bán hàng hoá, cung cấp dịch vụ; đơn vị tiền tệ dùng để niêm yết giá bán và nhận thanh toán; đơn vị tiền tệ sử dụng chủ yếu trong việc mua hàng hóa, dịch vụ; có ảnh hưởng lớn đến chi phí nhân công, nguyên vật liệu, và các chi phí sản xuất, kinh doanh khác, và thông thường dùng để thanh toán cho các chi phí đó.

Ngoài ra, Tập đoàn còn sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán để huy động các nguồn lực tài chính (như phát hành cổ phiếu, trái phiếu) và thường xuyên thu được đơn vị tiền tệ này từ các hoạt động kinh doanh và tích trữ lại.

2.4 CÁC LOẠI TỶ GIÁ HỐI ĐOÁI ÁP DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

2.5 CƠ SỞ HỢP NHẤT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Công ty con

CT con là những doanh nghiệp mà Tập đoàn có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Tập đoàn có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không. CT con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày quyền kiểm soát đã chuyển giao cho Tập đoàn. Việc hợp nhất chấm dứt kể từ lúc quyền kiểm soát không còn.

Phương pháp kế toán mua được Tập đoàn sử dụng để hạch toán việc mua CT con. Chi phí mua được ghi nhận theo giá trị hợp lý của các tài sản đem trao đổi, công cụ vốn được phát hành và các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận tại ngày diễn ra việc trao đổi, cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua. Các tài sản xác định được, nợ phải trả và những khoản nợ tiềm tàng đã được thừa nhận khi hợp nhất kinh doanh được xác định trước hết theo giá trị hợp lý tại ngày mua không kể đến lợi ích của Cổ đông thiểu số. Khoản vượt trội giữa chi phí mua so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị tài sản thuần được xem là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu bên mua trong giá trị hợp lý tài sản thuần lớn hơn chi phí mua, phần chênh lệch được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Giao dịch, công nợ và các khoản lãi, các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh giữa các CT trong cùng Tập đoàn được loại trừ khi hợp nhất.

Trong giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, khi xác định lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua giá rẻ, giá phí khoản đầu tư vào CT con được tính là tổng của giá phí tại ngày đạt được quyền kiểm soát CT con cộng với giá phí của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày CT mẹ kiểm soát CT con.

Chính sách kế toán của CT con cũng thay đổi nếu cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán đang được Tập đoàn áp dụng.

BCTC của các CT trong Tập đoàn sử dụng để hợp nhất phải được lập cho cùng một năm tài chính. Nếu ngày kết thúc năm tài chính khác nhau, thời gian chênh lệch không vượt quá 3 tháng. BCTC sử dụng để hợp nhất phải được điều chỉnh cho ảnh hưởng của những giao dịch và sự kiện quan trọng xảy ra giữa ngày kết thúc năm tài chính của các CT và ngày kết thúc năm tài chính của Tập đoàn. Độ dài của kỳ báo cáo và sự khác nhau về thời điểm lập BCTC phải được thống nhất qua các năm.

Nghiệp vụ và lợi ích của Cổ đông không kiểm soát

Tập đoàn áp dụng chính sách cho các nghiệp vụ đối với Cổ đông không kiểm soát giống như nghiệp vụ với các bên không thuộc Tập đoàn.

Lợi ích Cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của Cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Việc thoái vốn của những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong CT con mà không dẫn đến mất quyết kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của CT con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại CT con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong CT con dẫn đến việc mất quyền kiểm soát đối với CT con, thì chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của CT con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại CT con được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Phần sở hữu còn lại trong CT này sẽ được hạch toán như một khoản đầu tư tài chính thông thường hoặc kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ khi CT mẹ không còn nắm quyền kiểm soát CT con.

2

CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.5

CƠ SỞ HỢP NHẤT BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Công ty liên doanh và Công ty liên kết

Liên doanh là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế, mà hoạt động này được Đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn liên doanh.

CT liên kết là tất cả các CT trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở CT đó. Các khoản đầu tư vào liên doanh và các CT liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu và được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Khoản đầu tư của Tập đoàn vào CT liên doanh và CT liên kết bao gồm lợi thế thương mại phát sinh khi đầu tư, trừ đi những khoản tổn thất tài sản lũy kế.

Lợi nhuận của Tập đoàn được chia sau khi đầu tư vào liên doanh và các CT liên kết sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Các khoản thay đổi lũy kế sau khi đầu tư vào liên doanh và các CT liên kết được điều chỉnh vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Khi phần lỗ trong liên doanh liên kết bằng hoặc vượt quá lợi ích của Tập đoàn trong liên doanh và các CT liên kết, Tập đoàn sẽ không ghi nhận khoản lỗ vượt đó trừ khi đã phát sinh nghĩa vụ hoặc đã thanh toán hộ cho CT liên doanh và các CT liên kết.

Các chính sách kế toán của các bên liên doanh, liên kết được thay đổi khi cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán mà Tập đoàn áp dụng.

Các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ giữa Tập đoàn với các bên liên doanh, liên kết sẽ được loại trừ tới mức tương ứng với phần lợi ích của Tập đoàn trong các bên liên doanh, liên kết theo quy định kế toán hiện hành.

2.6

LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Lợi thế thương mại trên BCTC hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Tập đoàn trong tổng giá trị hợp lý của tài sản thuần của CT con hay CT liên kết tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Trong trường hợp giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn phần sở hữu của bên mua đối với giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, khoản chênh lệch này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Lợi thế thương mại có được từ việc mua CT con được coi là một loại tài sản, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó nhưng không quá 10 năm.

Lợi thế thương mại có được từ việc mua khoản đầu tư vào CT liên doanh, liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư tại thời điểm mua. Tập đoàn không phân bổ dần khoản lợi thế thương mại này.

Khi bán khoản đầu tư vào CT con hoặc CT liên doanh, liên kết, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán CT tương ứng.

Tập đoàn đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại CT con định kỳ hàng năm. Lợi thế thương mại được ghi nhận theo giá gốc trừ phân bổ lũy kế trừ tổn thất lợi thế thương mại lũy kế. Nếu có bằng chứng cho thấy phần giá trị lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

2.7

TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng.

2.8

CÁC KHOẢN PHẢI THU

Các khoản phải thu thể hiện giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ; và các khoản phải thu khác không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản phải thu căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Các khoản phải thu được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

Các khoản phải thu được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất tới ngày đến hạn thu hồi.

2.9

HÀNG TỒN KHO

BDS được mua hoặc xây dựng với mục đích để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tập đoàn, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được ghi nhận là hàng tồn kho. Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí xây dựng sơ hạ tầng căn hộ, chi phí trực tiếp và chi phí chung khác có liên quan phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong năm kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc bán hàng. Khi cần thiết thì dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển, bị hỏng và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện.

Dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và bị hỏng. Chênh lệch giữa khoản dự phòng phải lập ở cuối năm kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá vốn hàng bán trong năm.

Mẫu số B 09 – DN/HN

Mẫu số B 09 – DN/HN

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.10 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản mà Tập đoàn có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu, thương phiếu, cổ phiếu ưu đãi mà bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai, cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ, và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác. Các khoản đầu tư này ban đầu được ghi nhận theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ kế toán.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày của bảng cân đối kế toán đến ngày đáo hạn.

(b) Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết

Đầu tư vào CT liên doanh, liên kết được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu trong BCTC hợp nhất (Thuyết minh 2.5).

(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ kế toán.

Dự phòng giảm giá đầu tư vào đơn vị khác được lập vào cuối kỳ kế toán khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư. Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy mà Tập đoàn nắm giữ lâu dài, dự phòng được lập khi giá gốc cao hơn giá trị thị trường. Đối với các khoản đầu tư khác, dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi CT nhận đầu tư bị lỗ, ngoài trừ khoản đầu tư mà Ban Tổng Giám đốc CT đánh giá giá trị có thể thu hồi của khoản đầu tư đó trong tương lai không thấp hơn giá trị ghi sổ.

Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

2.11 CHO VAY

Cho vay là các khoản cho vay với mục đích thu lãi hàng kỳ theo kế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Cho vay được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản còn chưa thu để ghi nhận dự phòng các khoản cho vay khó đòi vào cuối kỳ kế toán. Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Cho vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại các khoản cho vay tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất đến ngày tới hạn thu hồi.

2.12 HỢP ĐỒNG HỢP TÁC KINH DOANH

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC") là thỏa thuận giữa Tập đoàn và các đối tác bằng hợp đồng để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này được kiểm soát bởi một trong số các bên. BCC quy định các bên tham gia BCC được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, và phải gánh chịu lỗ, thì bản chất của BCC là chia doanh thu, chi phí, các bên phải có quyền, điều kiện, khả năng để đồng kiểm soát hoạt động cũng như dòng tiền của BCC.

(i) Nếu Tập đoàn là bên kế toán và quyết toán thuế, phải áp dụng phương pháp kế toán BCC chia doanh thu để ghi nhận doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh trong năm.

(ii) Nếu Tập đoàn không phải là bên kế toán và quyết toán thuế, Tập đoàn được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần được chia từ BCC.

2.13 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH ("TSCĐ")

TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình

TSCĐ được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được TSCĐ ở trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá TSCĐ nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

Mẫu số B 09 – DN/HN

Mẫu số B 09 – DN/HN

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.13 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (“TSCĐ”) (tiếp theo)

Khấu hao

TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong suốt thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian hữu dụng ước tính của các loại tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 – 50 năm
Máy móc và thiết bị	3 – 10 năm
Phương tiện vận tải	2 – 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	2 – 8 năm
Phần mềm máy tính	2 – 10 năm
Nhãn hiệu, tên thương mại	3 năm
TSCĐ khác	3 – 4 năm

Quyền sử dụng đất không thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không khấu hao.

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ do thanh lý, nhượng bán TSCĐ được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của TSCĐ và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện giá trị của các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kì mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; và chi phí vay được vốn hóa đối với tài sản đủ điều kiện phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại TSCĐ khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

2.14 THUÊ TÀI SẢN

Việc thuê tài sản mà bên cho thuê chuyển giao quyền sở hữu vào cuối thời hạn thuê và chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn với quyền sở hữu tài sản cho bên thuê thì được hạch toán là thuê tài chính. Thuê tài chính được ghi nhận là tài sản tại thời điểm khởi đầu việc thuê tài sản với giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản cho thuê và giá trị hiện tại thuần của các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu.

Khoản thanh toán tiền thuê tài chính được chia ra thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc để duy trì một tỉ lệ lãi suất cố định trên số dư nợ thuê tài chính. Khoản phải trả nợ gốc không bao gồm chi phí tài chính, được hạch toán là nợ dài hạn. Chi phí tài chính được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong suốt thời hạn

của hợp đồng thuê. TSCĐ thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian ngắn hơn giữa thời gian sử dụng ước tính của tài sản và thời gian thuê. Tuy nhiên nếu có sự chắc chắn hợp lý rằng bên thuê sẽ có quyền sở hữu ở cuối thời hạn thuê thì khấu hao sẽ được dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản.

Thuê hoạt động là loại hình thuê TSCĐ mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.15 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Nguyên giá của BĐS đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Tập đoàn bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được BĐS đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành BĐS đầu tư đó. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá BĐS đầu tư nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

Khấu hao

(a) BĐS đầu tư nắm giữ để cho thuê

BĐS đầu tư nắm giữ để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong thời gian sử dụng ước tính. Thời gian hữu dụng ước tính của các nhóm tài sản như sau

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 – 50 năm
------------------------	------------

Quyền sử dụng đất không thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không khấu hao.

(b) BĐS đầu tư nắm giữ chờ tăng giá

Theo hướng dẫn của Thông tư số 200/2014/TT-BTC (“Thông tư 200”) do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2015, Tập đoàn không trích khấu hao đối với BĐS đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Tổn thất BĐS đầu tư chờ tăng giá được ghi nhận khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy BĐS đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy. Chênh lệch giữa khoản tổn thất lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản tổn thất đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp trong năm. Khoản tổn thất được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ do thanh lý BĐS đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của BĐS đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.16 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và chủ yếu là chi phí hoa hồng bán hàng, chi phí lãi trái phiếu phát hành và công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng. Các khoản chi phí trả trước này được ghi nhận theo giá gốc và được kết chuyển vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, ngoại trừ chi phí bán hàng liên quan trực tiếp đến dự án, được treo lại chờ phân bổ trên cơ sở tương ứng với doanh thu khi Tập đoàn chuyển giao phần lớn quyền lợi và rủi ro cho người mua.

2.17 NỢ PHẢI TRẢ

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào tính chất bao gồm:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại và không liên quan đến giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất tới ngày đến hạn thanh toán.

2.18 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

2.19 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Vay và nợ thuê tài chính bao gồm các khoản tiền vay và nợ thuê tài chính từ các ngân hàng, tổ chức tài chính, CT tài chính, và các đối tượng khác.

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay và nợ thuê tài chính tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất tới ngày đến hạn thanh toán.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đối với hoạt động xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn sẽ được vốn hóa trong thời gian mà các tài sản này được hoàn thành và chuẩn bị đưa vào sử dụng. Đối với các khoản vay chung trong đó có sử dụng vốn cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn thì Tập đoàn xác định chi phí đi vay được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể. Chi phí đi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

2.20 CÁC KHOẢN DỰ PHÒNG

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Tập đoàn có nghĩa vụ nợ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; sự giảm sút những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và giá trị của nghĩa vụ nợ đó được ước tính một cách đáng tin cậy. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí tài chính. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm kế toán này và khoản dự phòng đã lập chưa sử dụng ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

2.21 DỰ PHÒNG TRỢ CẤP THÔI VIỆC

Theo Luật Lao động Việt Nam, người lao động của Tập đoàn đã làm việc thường xuyên đủ 12 tháng trở lên được hưởng khoản trợ cấp thôi việc. Thời gian làm việc để tính trợ cấp thôi việc là tổng thời gian người lao động đã làm việc thực tế cho Tập đoàn trừ đi thời gian người lao động đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được Tập đoàn chi trả trợ cấp thôi việc.

Trợ cấp thôi việc của người lao động được trích trước cuối mỗi năm báo cáo theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc dựa trên mức lương bình quân theo hợp đồng lao động của sáu tháng gần nhất tính đến trước ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất này.

Khoản trích trước này được sử dụng để trả một lần khi người lao động chấm dứt hợp đồng lao động theo quy định hiện hành

2.22 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước chủ yếu bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về cho thuê tài sản. Tập đoàn ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Tập đoàn sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.23 TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI

Trái phiếu chuyển đổi là loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của cùng một tổ chức phát hành theo các điều kiện đã được xác định trong phương án phát hành.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, Tập đoàn tính toán và xác định riêng biệt giá trị cấu phần nợ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi theo phương pháp lãi suất thực tế. Phần nợ gốc được ghi nhận là nợ phải trả; cấu phần vốn (quyền chọn cổ phiếu) được ghi nhận là vốn chủ sở hữu. Sau ghi nhận ban đầu, định kỳ Tập đoàn ghi nhận lãi trái phiếu theo lãi suất thực tế. Các chi phí phát hành trái phiếu khi phát sinh được ghi giảm phần nợ gốc, định kỳ phân bổ vào chi phí tài chính/vốn hóa theo phương pháp đường thẳng.

Khi đáo hạn, cấu phần vốn là giá trị quyền chọn cổ phiếu được chuyển sang ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần mà không phụ thuộc vào việc người nắm giữ trái phiếu có thực hiện quyền chọn chuyển đổi thành cổ phiếu hay không.

2.24 VỐN CHỦ SỞ HỮU

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế góp của các Cổ đông và được phản ánh theo mệnh giá của cổ phiếu.

Thặng dư vốn cổ phần là khoản chênh lệch giữa vốn góp theo mệnh giá cổ phiếu với giá thực tế phát hành cổ phiếu; chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu là giá trị cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi do Tập đoàn phát hành tại thời điểm báo cáo, được xác định là phần chênh lệch giữa tổng số tiền thu về từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và giá trị cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, giá trị quyền chọn chuyển đổi trái phiếu được ghi nhận riêng biệt trong phần vốn chủ sở hữu. Khi đáo hạn trái phiếu, giá trị quyền chọn được chuyển sang ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần.

LNST chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế TNDN của Tập đoàn tại thời điểm báo cáo.

2.25 PHÂN CHIA LỢI NHUẬN

Cổ tức của Tập đoàn được ghi nhận là một khoản phải trả trong BCTC hợp nhất của năm kế toán mà cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông.

LNST TNDN có thể được chia cho các NGT/Cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo điều lệ của Tập đoàn và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tập đoàn trích lập các quỹ sau:

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích lập từ LNST của Tập đoàn và được các Cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ được trình bày là một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho cán bộ, công nhân viên.

2.26 GHI NHẬN DOANH THU

(a) Doanh thu Bất động sản

Doanh thu bán BĐS được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tập đoàn đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Tập đoàn đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Đối với doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền, khi đã chuyển giao nền đất cho khách hàng (không phụ thuộc đã làm xong thủ tục pháp lý về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa) và hợp đồng không hủy ngang, doanh thu được ghi nhận đối với nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Tập đoàn đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

(b) Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi dịch vụ đã được cung cấp, bằng cách tính mức độ hoàn thành của từng giao dịch, dựa trên cơ sở đánh giá tỉ lệ dịch vụ đã cung cấp so với tổng khối lượng dịch vụ phải cung cấp. Doanh thu cung cấp dịch vụ chỉ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

(c) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

(d) Thu nhập từ cổ tức

Thu nhập cổ tức được ghi nhận khi Tập đoàn xác lập quyền nhận cổ tức từ các đơn vị đầu tư.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.27 CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, hàng bán bị trả lại và giảm giá hàng bán. Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu năm phát sinh.

Các khoản giảm trừ doanh thu đối với sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ tiêu thụ trong năm, phát sinh sau ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất nhưng trước thời điểm phát hành BCTC được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu của năm lập báo cáo.

2.28 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Giá vốn bán hàng và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

2.29 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong năm chủ yếu bao gồm các chi phí lãi vay; chi phí phát sinh từ hoạt động đi vay và phát hành trái phiếu; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ; lỗ tỷ giá hối đoái và chiết khấu thanh toán.

2.30 CHI PHÍ BÁN HÀNG

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, chủ yếu bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm và hoa hồng bán hàng.

2.31 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Tập đoàn chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động; dịch vụ mua ngoài; và chi phí khác.

2.32 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH VÀ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

Thuế TNDN bao gồm toàn bộ số thuế thu nhập tính trên thu nhập chịu thuế TNDN, kể cả các khoản thu nhập nhận được từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa dịch vụ tại nước ngoài mà Việt Nam chưa ký hiệp định về tránh đánh thuế hai lần. Chi phí thuế TNDN bao gồm chi phí thuế TNDN hiện hành và chi phí thuế TNDN hoãn lại.

Thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp hoặc thu hồi được tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN của năm hiện hành. Thuế TNDN và thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của năm phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng năm hay một năm khác.

Thuế TNDN hoãn lại được tính đầy đủ, sử dụng phương thức công nợ, tính trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên BCTC hợp nhất và cơ sở tính thuế TNDN của các khoản mục này. Thuế TNDN hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không phải là giao dịch sáp nhập doanh nghiệp, không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế thu nhập tại thời điểm phát sinh

2.26 GHI NHẬN DOANH THU

giao dịch. Thuế TNDN hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính được áp dụng trong niên độ mà tài sản được thu hồi hoặc khoản nợ phải trả được thanh toán dựa trên thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận khi có khả năng sẽ có lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

2.33 CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Tập đoàn hoặc chịu sự kiểm soát của Tập đoàn, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tập đoàn, bao gồm cả CT mẹ, CT con và CT liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tập đoàn mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Ban Tổng Giám đốc CT, những thành viên một thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những CT liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, Tập đoàn căn cứ vào bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.34 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Tập đoàn là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh hoặc theo khu vực địa lý.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày BCTC hợp nhất của Tập đoàn nhằm mục đích để giúp người sử dụng BCTC hợp nhất hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Tập đoàn một cách toàn diện.

2.35 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập BCTC hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định có liên quan đến việc lập và trình bày BCTC hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong BCTC hợp nhất bao gồm:

- Giá trị hợp lý của tài sản thuần ghi nhận tại ngày mua khi hợp nhất kinh doanh;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho và dự phòng phải trả dài hạn;
- Chi phí phải trả;
- Thời gian hữu dụng ước tính của TSCĐ (Thuyết minh 2.13); và
- Phân bổ lợi thế thương mại.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới BCTC hợp nhất của Tập đoàn và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

Mẫu số B 09 – DN/HN

Mẫu số B 09 – DN/HN

3 HỢP NHẤT KINH DOANH

3.1 MUA CÔNG TY TRONG NĂM

(a) Mua CTCP Dịch vụ Đầu tư Lucky House ("Lucky House")

Vào ngày 23 tháng 6 năm 2020, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 69,86% lợi ích vốn chủ sở hữu của Phúc Hoa với giá phí là 4.299.570.000.000 Đồng.

Việc hợp nhất kinh doanh này ảnh hưởng đến tài sản thuần của Tập đoàn tại ngày mua như sau:

Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua VND	
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	19.914.723.136
Tài sản khác	16.834.961
	19.931.558.097
Nợ phải trả	
Nợ phải trả	103.000.000
	103.000.000
Tài sản thuần	19.828.558.097
Lợi thế thương mại	170.415.966
Lợi ích Cổ đông không kiểm soát	(2.974.063)
Tổng giá phí	19.996.000.000
Khoản tiền thu được	(19.914.723.136)
Tiền thuần chi ra	81.276.864

(b) Mua CT TNHH Đầu tư BĐS Tân Kim Yến ("Tân Kim Yến")

Vào ngày 22 tháng 6 năm 2020, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99,99% lợi ích vốn chủ sở hữu của Tân Kim Yến với giá phí là 19.998.000.000 Đồng.

Việc hợp nhất kinh doanh này ảnh hưởng đến tài sản thuần của Tập đoàn tại ngày mua như sau:

Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua VND	
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	19.899.637.891
Tài sản khác	35.524.804
	19.935.162.695
Nợ phải trả	
Nợ phải trả	24.772.000
	24.772.000
Tài sản thuần	19.910.390.695
Lợi thế thương mại	89.600.344
Lợi ích Cổ đông không kiểm soát	(1.991.039)
Tổng giá phí	19.998.000.000
Khoản tiền thu được	(19.899.637.891)
Tiền thuần chi ra	98.362.109

Mẫu số B 09 – DN/HN

Mẫu số B 09 – DN/HN

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

3.1 MUA CT TRONG NĂM (tiếp theo)

(c) Mua CT TNHH BĐS Phúc Hoa (“Phúc Hoa”)

Vào ngày 23 tháng 6 năm 2020, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 69,86% lợi ích vốn chủ sở hữu của Phúc Hoa với giá phí là 4.299.570.000.000 Đồng.

Việc hợp nhất kinh doanh này ảnh hưởng đến tài sản thuần của Tập đoàn tại ngày mua như sau:

Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua VND	
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	334.464.935
Phải thu ngắn hạn khác	4.329.845.500.000
Tài sản khác	16.359.169
	4.330.196.324.104
Nợ phải trả	
Nợ phải trả	30.001.650.000
	30.001.650.000
Tài sản thuần	4.300.194.674.104
Lãi từ giao dịch mua rẻ	(135.998.706)
Lợi ích Cổ đông không kiểm soát	(488.675.398)
Tổng giá phí	4.299.570.000.000
Khoản tiền thu được	(334.464.935)
Tiền thuần chi ra	4.299.235.535.065

(d) Mua CT TNHH BĐS Thế Kỳ Hoàng Kim (“Thế Kỳ Hoàng Kim”)

Vào ngày 9 tháng 7 năm 2020, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99,995% lợi ích vốn chủ sở hữu của Thế Kỳ Hoàng Kim với giá phí là 1.900.000.000.000 Đồng.

Việc hợp nhất kinh doanh này có ảnh hưởng đến tài sản thuần của Tập đoàn tại ngày mua như sau:

Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua VND	
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.010.708.364
Phải thu ngắn hạn khác	1.387.514.764.819
Hàng tồn kho	534.300.000.000
Tài sản khác	4.118.899.307
	1.927.944.372.490
Nợ phải trả	
Nợ phải trả	49.058.549.869
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	8.846.044.778
	57.904.594.647
Tài sản thuần	1.870.039.777.843
Lợi thế thương mại	29.986.675.213
Lợi ích Cổ đông không kiểm soát	(26.453.056)
Tổng giá phí	1.900.000.000.000
Khoản tiền thu được	(2.010.708.364)
Tiền thuần chi ra	1.897.989.291.636

Mẫu số B 09 – DN/HN

Mẫu số B 09 – DN/HN

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

3.1 MUA CÔNG TY TRONG NĂM (tiếp theo)

(e) Mua nhóm CT: CT TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS An Huy ("An Huy") và CTCP Địa ốc Ngân Hiệp ("Ngân Hiệp")

Vào ngày 21 tháng 9 năm 2020, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99,98% lợi ích vốn chủ sở hữu của An Huy với giá phí là 882.134.000.000 Đồng. Qua đó, Tập đoàn cũng đồng kiểm soát Ngân Hiệp do An Huy nắm giữ 99,98% lợi ích vốn chủ sở hữu của Ngân Hiệp.

Việc hợp nhất kinh doanh này có ảnh hưởng đến tài sản thuần của Tập đoàn tại ngày mua như sau:

Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua VND	
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	21.644.596.460
Phải thu ngắn hạn khác	24.153.446.426
Hàng tồn kho	1.507.617.156.700
Tài sản khác	627.159.844.335
	2.180.575.043.921
Nợ phải trả	
Nợ phải trả	762.522.575.380
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	273.606.745.466
	1.036.129.320.846
Tài sản thuần	1.144.445.723.075
Lãi từ giao dịch mua rẻ	(261.950.554.734)
Lợi ích Cổ đông không kiểm soát	(361.168.341)
Tổng giá phí	882.134.000.000
Khoản tiền thu được	(21.644.596.460)
Tiền thuần chi ra	660.489.403.540
Khoản phải trả	200.000.000.000

(f) Mua nhóm CT: CTCP Đầu tư Liberty ("Liberty") và CTCP Thạnh Mỹ Lợi ("Thạnh Mỹ Lợi")

Vào ngày 29 tháng 9 năm 2020, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99,98% lợi ích vốn chủ sở hữu của Liberty với giá phí là 1.400.000.000.000 Đồng. Qua đó, Tập đoàn cũng đồng kiểm soát Thạnh Mỹ Lợi do Liberty nắm giữ 14,12% lợi ích vốn chủ sở hữu của Thạnh Mỹ Lợi, cùng với việc trước đó Tập đoàn đã sở hữu 55,64% trong Thạnh Mỹ Lợi.

Việc hợp nhất kinh doanh này có ảnh hưởng đến tài sản thuần của Tập đoàn tại ngày mua như sau:

Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua VND	
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	360.038.664
Phải thu ngắn hạn khác	81.924.756.850
Hàng tồn kho	18.933.357.873.384
Tài sản khác	736.952.279.302
	19.752.594.948.200
Nợ phải trả	
Nợ phải trả	3.821.561.254.447
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	2.971.625.856.584
	6.793.187.111.031
Tài sản thuần	12.959.407.837.169
Lợi thế thương mại	475.799.724.780
Lợi ích Cổ đông không kiểm soát	(4.214.723.019.790)
Tổng giá phí	9.220.484.542.159
Giá mua lần 1 đã ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày đạt được quyền kiểm soát	5.436.080.847.927
Đánh giá lại khoản đầu tư vào CT liên kết tại ngày mua	2.384.403.694.232
Giá mua lần 2 tại ngày đạt được quyền kiểm soát	1.400.000.000.000
Khoản tiền thu được	(360.038.664)
Lợi nhuận sau thuế từ CT liên kết	8.677.857.221
Tiền thuần chi ra (*)	6.844.398.666.484

(*) Tiền thuần chi ra bao gồm 5.444.758.705.148 Đồng do CT TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS CQ89 ("CQ89") đã chi ra mua Thạnh Mỹ Lợi trong năm 2018 và 1.399.639.961.336 Đồng chi ra trong năm 2020.

Mẫu số B 09 – DN/HN

Mẫu số B 09 – DN/HN

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

3.1 MUA CÔNG TY TRONG NĂM (tiếp theo)

(g) Mua CTCP Du lịch Thanh niên Việt Nam (“Thanh niên Việt Nam”)

Vào ngày 10 tháng 11 năm 2020, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 94,67% lợi ích vốn chủ sở hữu của Thanh niên Việt Nam với giá phí là 53.048.022.255 Đồng.

Việc hợp nhất kinh doanh này có ảnh hưởng đến tài sản thuần của Tập đoàn tại ngày mua như sau:

Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua VND	
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.508.024.437
Phải thu ngắn hạn khác	19.211.335.021
Tài sản khác	31.846.804.121
	52.566.163.579
Nợ phải trả	
Nợ phải trả	27.106.858.037
	27.106.858.037
Tài sản thuần	25.459.305.542
Lợi thế thương mại	27.867.158.480
Lợi ích Cổ đông không kiểm soát	(278.441.767)
Tổng giá phí	53.048.022.255
Khoản tiền thu được	(1.508.024.437)
Tiền thuần chi ra	51.539.997.818

3.2 BÁN CÔNG TY TRONG NĂM

(a) Bán CTCP Đầu tư BĐS Phong Điền (“Phong Điền”)

Ngày 31 tháng 3 năm 2020, Tập đoàn đã bán toàn bộ vốn góp tại Phong Điền với tổng giá chuyển nhượng là 987.000.000.000 Đồng. Khoản lãi 795.497.200.163 Đồng là chênh lệch giữa tổng giá chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 32).

(b) Bán CTCP Cảng Phú Định (“Cảng Phú Định”)

Ngày 23 tháng 6 năm 2020, Tập đoàn đã bán một phần vốn góp tại Cảng Phú Định với tổng giá chuyển nhượng là 2.395.640.000.000 Đồng. Khoản lãi 1.707.671.035.676 Đồng là chênh lệch giữa tổng giá chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 32).

(c) Bán CTCP Thương mại Đầu tư BĐS Phú Trí (“Phú Trí”)

Ngày 18 tháng 9 năm 2020, Tập đoàn đã bán một phần vốn góp tại Phú Trí với tổng giá chuyển nhượng là 928.000.000.000 Đồng. Khoản lãi 57.698.145.385 Đồng là chênh lệch giữa tổng giá chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 32).

(d) Bán CT TNHH Nova Nippon (“Nova Nippon”) và CT TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Sun City (“Sun City”)

Ngày 18 tháng 9 năm 2020, Tập đoàn đã bán một phần vốn góp tại Phú Trí với tổng giá chuyển nhượng là 928.000.000.000 Đồng. Khoản lãi 57.698.145.385 Đồng là chênh lệch giữa tổng giá chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 32).

4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31.12.2020 VND	31.12.2019 VND
Tiền mặt	808.751.906	1.510.564.933
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.068.925.290.639	1.949.615.039.318
Các khoản tương đương tiền (*)	4.489.053.513.127	4.515.093.912.126
	11.558.787.555.672	6.466.219.516.377

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn gốc từ một đến ba tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 2,2%/năm đến 5,0%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: từ 4,1%/năm đến 6,0%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, tiền và các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 860.940 triệu Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 714.591 triệu Đồng); tiền đang được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 2.309.196 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 303.996 triệu Đồng).

Mẫu số B 09 – DN/HN

Mẫu số B 09 – DN/HN

5ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(a)Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

(i)Ngắn hạn

	31.12.2020		31.12.2019	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	520.449.853.961	520.449.853.961	466.222.941.609	466.222.941.609
Trái phiếu (**)	201.380.000.000	201.380.000.000	-	-
	721.829.853.961	721.829.853.961	466.222.941.609	466.222.941.609

(*) Tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn thể hiện các khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn ban đầu trên ba tháng và dưới mười hai tháng tại các ngân hàng thương mại, với lãi suất hàng năm được hưởng từ 3,7%/năm đến 7,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: từ 6,2%/năm đến 8,25%/năm).

(**) Đây là khoản đầu tư vào trái phiếu của một doanh nghiệp tại Việt Nam theo Hợp đồng mua bán trái phiếu với Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, đến hạn vào ngày 4 tháng 10 năm 2021, được hưởng lãi suất 9,2%/năm và được trả lãi định kì 1 tháng 1 lần vào các ngày thứ 4 của mỗi tháng. Tại ngày phát hành BCTC hợp nhất này, khoản trái phiếu này đã được Tập đoàn bán trước hạn.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 356.980 triệu Đồng (31 tháng 12 năm 2019: 116.815 triệu Đồng); tiền gửi được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 1.600 triệu Đồng (31 tháng 12 năm 2019: không có).

(ii)Dài hạn

	31.12.2020		31.12.2019	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	30.278.610.000	30.278.610.000	41.763.600.000	41.763.600.000
Trái phiếu (**)	205.910.900.000	205.910.900.000	-	-
	236.189.510.000	236.189.510.000	41.763.600.000	41.763.600.000

(*) Tiền gửi có kỳ hạn dài hạn thể hiện các khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có thời hạn còn lại trên mười hai tháng tại các ngân hàng thương mại, với lãi suất hàng năm được hưởng là 7,5%/năm (31 tháng 12 năm 2019: 7,5%/năm).

(**) Đây là khoản đầu tư vào trái phiếu của một doanh nghiệp tại Việt Nam theo Hợp đồng mua bán trái phiếu với Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, đến hạn vào ngày 11 tháng 12 năm 2022, được hưởng lãi suất 12%/năm và được trả lãi định kì 6 tháng 1 lần. Tại ngày phát hành BCTC hợp nhất này, khoản trái phiếu này đã được Tập đoàn bán trước hạn.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, tiền gửi có kỳ hạn dài hạn được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 30.279 triệu Đồng (31 tháng 12 năm 2019: 41.764 triệu Đồng), không có tiền gửi được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án (31 tháng 12 năm 2019: không có).

(b)Đầu tư vào CT liên kết

	31.12.2020			31.12.2019		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng
Đầu tư vào CT liên kết	1.645.203.026.029	(*)	-	5.694.610.841.185	(*)	-

Mẫu số B 09 – DN/HN

Mẫu số B 09 – DN/HN

5 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư vào CT liên kết (tiếp theo)

Chi tiết đầu tư góp vốn vào CT liên kết như sau:

Tên CT	Hoạt động chính	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2020			Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2019		
		Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
CTCP Cảng Phú Định (Thuyết minh 1(ix))	Hoạt động hỗ trợ liên quan đến vận tải, kinh doanh BĐS	808.355.943.278	(*)	-	-		-
CTCP Thương mại Đầu tư BĐS Phú Trí (Thuyết minh 1(xi))	Kinh doanh BĐS	584.864.202.133	(*)	-	-		-
CT TNHH Sài Gòn Gòn	Kinh doanh BĐS	152.688.737.269	(*)	-	148.260.800.420	(*)	-
CTCP Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	Kinh doanh BĐS	74.903.246.979	(*)	-	71.625.904.472	(*)	-
CTCP Đầu tư Nova SQN	Kinh doanh BĐS	21.101.988.860	(*)	-	33.678.225.627	(*)	-
CTCP Hùng Ngự Security (Thuyết minh 1(x))	Hoạt động bảo vệ cá nhân	2.378.785.939	(*)	-	-		-
CTCP Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	Kinh doanh thiết bị điện tử, viễn thông	910.121.571	(*)	-	2.643.029.559	(*)	-
CTCP Thanh Mỹ Lợi	Kinh doanh BĐS	-		-	5.438.402.881.107	(*)	-
		1.645.203.026.029		-	5.694.610.841.185		-

Biến động của đầu tư vào CT liên kết trong năm như sau:

	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2020 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2019 VND
Số dư đầu năm	5.694.610.841.185	7.694.964.022.477
Đầu tư thêm trong năm	480.000.000	604.283.000.000
Chuyển từ CT con sang CT liên kết (Thuyết minh 1(ix), 1(xi))	1.391.145.565.872	-
Lỗ từ các CT liên kết	(2.552.533.101)	(9.578.783.868)
Chuyển từ CT liên kết sang CT con	(5.436.080.847.927)	(2.583.098.255.939)
Giải thể CT liên kết	-	(9.559.141.485)
Cổ tức nhận được	(2.400.000.000)	(2.400.000.000)
Số dư cuối năm	1.645.203.026.029	5.694.610.841.185

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trên BCTC hợp nhất vì khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường.

(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31.12.2020			31.12.2019		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	9.649.750.000	(*)	-	7.939.750.000	(*)	-

Mẫu số B 09 – DN/HN

Mẫu số B 09 – DN/HN

5 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

Chi tiết đầu tư góp vốn vào CT liên kết như sau:

Tên CT	Hoạt động chính	31.12.2020			31.12.2019		
		Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
CTCP Du lịch Huế	Dịch vụ du lịch	7.939.750.000	(*)	-	7.939.750.000	(*)	-
CTCP Novareal	Kinh doanh BĐS	1.000.000.000	(*)	-	-		-
CTCP Novatravel	Dịch vụ du lịch	510.000.000	(*)	-	-		-
CTCP Giáo dục PTN	Giáo dục	200.000.000	(*)	-	-		-
		9.649.750.000		-	7.939.750.000		-

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này để thuyết minh trên BCTC hợp nhất vì khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường.

Mẫu số B 09 – DN/HN

6 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31.12.2020 VND	31.12.2019 VND
Phải thu từ bán thành phẩm BĐS		
Bên thứ ba (*)	1.108.041.403.374	964.108.260.507
Bên liên quan (Thuyết minh 41(b))	30.898.518.971	35.399.461.270
Phải thu về cung cấp hàng hóa dịch vụ khác		
Bên thứ ba (*)	113.671.026.359	77.181.365.589
	1.252.610.948.704	1.076.689.087.366

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và 31 tháng 12 năm 2019, không có khách hàng bên thứ ba nào có số dư chiếm hơn 10% trên tổng số dư các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng. Khoản phải thu từ bán thành phẩm BĐS chủ yếu là phần phải thu do khách hàng giữ lại chưa thanh toán chờ thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng căn hộ đã mua.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, số dư các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đã quá hạn thanh toán là 10.263.645.778 Đồng như đã trình bày tại Thuyết minh 10.

7 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31.12.2020 VND	31.12.2019 VND
Bên thứ ba		
CTCP Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn	323.104.203.797	323.024.476.227
CTCP Green Mark Construction	286.459.718.262	-
CTCP Đầu tư và Phát triển Sài Gòn Coop	102.500.000.000	102.500.000.000
Khác	754.861.758.343	408.380.616.420
	1.466.925.680.402	833.905.092.647

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn không có khoản trả trước cho người bán nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

8 PHẢI THU VỀ CHO VAY

(a) Ngắn hạn

	31.12.2020 VND	31.12.2019 VND
Bên thứ ba (*)	3.019.394.229.338	496.091.950.464
Bên liên quan (Thuyết minh 41(b))	-	272.629.003.300
	3.019.394.229.338	768.720.953.764

(*) Đây là các khoản cho vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo và hưởng lãi suất từ 3,9%/năm đến 18%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: từ 4,8%/năm đến 18%/năm). Thời gian đáo hạn của khoản vay này là từ 3 tháng đến 12 tháng.

(b) Dài hạn

	31.12.2020 VND	31.12.2019 VND
Bên thứ ba (*)	175.500.000.000	-

(*) Đây là các khoản cho vay dài hạn không có tài sản đảm bảo, hưởng lãi suất 13%/năm và có thời gian đáo hạn 36 tháng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn không có khoản phải thu về cho vay ngắn hạn và dài hạn nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

Mẫu số B 09 – DN/HN

Mẫu số B 09 – DN/HN

9 PHẢI THU KHÁC

(a) Ngắn hạn

	31.12.2020		31.12.2019	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Đặt cọc mua cổ phần, nhận chuyển nhượng vốn góp (*)	2.637.784.295.518	-	475.200.461.660	-
Đặt cọc nhận chuyển nhượng đất, dự án	2.163.427.461.500	-	1.276.727.461.500	-
Phải thu từ chuyển nhượng CT con	776.065.500.000	-	-	-
Phải thu liên quan đến Sài Gòn Gòn (**)	388.560.000.000	-	388.560.000.000	-
Tạm ứng cho các dự án	348.422.056.100	-	379.741.687.575	-
Phát triển và hợp tác đầu tư dự án (***)	240.830.000.000	-	53.219.000.000	-
Phải thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và hợp tác đầu tư	223.725.777.770	-	103.019.159.618	-
Thuế GTGT tạm nộp	255.473.517.227	-	-	-
Ứng hoàn vốn	196.000.000.000	-	-	-
Đặt cọc, ký quỹ dự án	78.254.134.192	-	98.839.134.192	-
Phải thu khác	760.784.673.783	-	449.694.492.900	-
	8.069.327.416.090	-	3.225.001.397.445	-

Trong đó, số dư của bên thứ ba và bên liên quan như sau:

	31.12.2020		31.12.2019	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba	7.434.445.536.788	-	2.770.959.941.152	-
Bên liên quan (Thuyết minh 41(b))	634.881.879.302	-	454.041.456.293	-
	8.069.327.416.090	-	3.225.001.397.445	-

(*) Đây là các khoản tiền đặt cọc để mua cổ phần của các CT mà Tập đoàn đang đầu tư, khoản tiền này sẽ được chuyển sang như một khoản đầu tư vào CT con hay liên kết khi Tập đoàn hoàn tất việc chuyển nhượng cổ phần.

(**) Đây là khoản phải thu theo Thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng vốn số tiền 645.444.132.075 Đồng và phải thu hoàn lại vốn đã góp thêm vào Sài Gòn Gòn cho giai đoạn sau đó số tiền 388.560.000.000 Đồng. Trong năm 2019, Tập đoàn đã thu hồi số tiền 645.444.132.075 Đồng.

(***) Đây là khoản tiền chi hợp tác đầu tư phát triển dự án với các đối tác. Khoản tiền này sẽ được nhận lại vào cuối dự án. Tập đoàn sẽ được phân chia lợi nhuận vào cuối kỳ dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư.

(b) Dài hạn

	31.12.2020		31.12.2019	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phát triển và hợp tác đầu tư dự án (*)	17.138.503.000.000	-	124.221.000.000	-
Đặt cọc, ký quỹ dự án (**)	217.686.512.499	-	215.973.712.452	-
Phải thu khác	112.083.465.839	-	30.544.354.296	-
	17.468.272.978.338	-	370.739.066.748	-

(*) Đây là khoản tiền chi hợp tác đầu tư phát triển dự án với các đối tác. Khoản tiền này sẽ được nhận lại vào cuối dự án. Tập đoàn sẽ được chia lợi nhuận vào cuối kỳ dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư.

(**) Đây là khoản đặt cọc dài hạn cho Sở Kế hoạch và Đầu tư theo yêu cầu để thực hiện các dự án.

Trong đó, số dư của bên thứ ba và bên liên quan như sau:

	31.12.2020		31.12.2019	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba	17.038.542.978.338	-	365.056.749.293	-
Bên liên quan (Thuyết minh 41(b))	429.730.000.000	-	5.682.317.455	-
	17.468.272.978.338	-	370.739.066.748	-

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn không có khoản phải thu khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

Mẫu số B 09 – DN/HN

Mẫu số B 09 – DN/HN

10 NỢ KHÓ ĐÒI

	31.12.2020					31.12.2019			
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND		Dự phòng VND	Thời gian quá hạn (Ngày)	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Thời gian quá hạn (Ngày)
Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng quá hạn thanh toán									
CT TNHH Đầu tư Xây dựng Phát triển Nhà Hoàng Phúc	10.263.645.778	-		10.263.645.778	1870	10.263.645.778	-	10.263.645.778	1505

11 HÀNG TỒN KHO

(a) Hàng tồn kho

		31.12.2020		31.12.2019	
		Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
BDS để bán đang xây dựng (i)		81.189.083.626.545	-	51.233.696.639.571	-
BDS để bán đã xây dựng hoàn thành (ii)		5.565.206.483.719	(3.001.730.408)	5.834.252.601.525	(3.643.929.970)
Hàng hóa BDS		102.949.300.000	-	134.544.508.215	-
Hàng hóa khác		10.668.741.916	-	6.943.380.879	-
		86.867.908.152.180	(3.001.730.408)	57.209.437.130.190	(3.643.929.970)
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(3.001.730.408)		(3.643.929.970)	
		86.864.906.421.772		57.205.793.200.220	

Biến động về dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong năm như sau:

	2020 VND	2019 VND
Số dư đầu năm	(3.643.929.970)	(7.579.047.926)
Hoàn nhập dự phòng	642.199.562	3.935.117.956
Số dư cuối năm	(3.001.730.408)	(3.643.929.970)

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, bất động sản để bán đang xây dựng chủ yếu bao gồm các khoản chi phí tiền sử dụng đất, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí xây dựng và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến dự án.

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, số dư thể hiện bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, giá trị hàng tồn kho của Tập đoàn được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay là 28.480.681 triệu Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 14.969.163 triệu Đồng).

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 3.091.754 triệu Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 1.410.659 triệu Đồng).

(b) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

Đây là phần chi phí xây dựng dở dang của các dự án tọa lạc tại Thành phố Hồ Chí Minh. Các dự án này đang trong quá trình bổ sung và hoàn thiện hồ sơ pháp lý để tiếp tục triển khai do thay đổi mục đích công năng.

Mẫu số B 09 – DN/HN

Mẫu số B 09 – DN/HN

12 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

(a) Ngắn hạn

	31.12.2020 VND	31.12.2019 VND
Công cụ dụng cụ	23.741.270.524	2.654.165.805
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	84.919.021.892	72.826.173.364
	108.660.292.416	75.480.339.169

(b) Dài hạn

	31.12.2020 VND	31.12.2019 VND
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu BĐS	322.584.457.039	53.464.458.773
Công cụ dụng cụ	21.280.033.354	13.645.182.869
Chi phí xây dựng, cải tạo văn phòng và BĐS cho thuê	12.038.068.275	72.207.090.994
Chi phí đền bù giải tỏa, san lấp mặt bằng	-	41.881.487.734
Chi phí chờ phân bổ khác	63.860.613.165	81.601.646.473
	419.763.171.833	262.799.866.843

Biến động về chi phí trả trước dài hạn trong năm như sau:

	2020 VND	2019 VND
Số dư đầu năm	262.799.866.843	414.115.027.558
Mua trong năm	320.171.879.182	206.913.430.452
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 16)	7.027.785.503	-
Thay đổi do mua CT con	176.125.718	(99.318.908.130)
Phân bổ trong năm	(74.526.489.557)	(258.909.683.037)
Thanh lý trong năm	(54.053.997.064)	-
Thay đổi do bán CT con	(41.831.998.792)	-
Số dư cuối năm	419.763.171.833	262.799.866.843

Mẫu số B 09 – DN/HN

Mẫu số B 09 – DN/HN

13 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND		Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá							
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020	689.430.600.465	38.608.673.933		132.116.930.711	46.802.199.486	217.609.091	907.176.013.686
Mua trong năm	437.000.000	7.512.475.739		19.398.340.214	9.094.389.518	162.000.000	36.604.205.471
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 16)	418.229.964.912	20.116.506.290		96.307.872.027	20.376.866.653	73.530.000	555.104.739.882
Tăng do mua CT con	7.522.354.285	253.398.547		535.686.004	141.212.039	-	8.452.650.875
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.866.090.063)		(24.021.936.364)	(2.741.597.130)	-	(28.629.623.557)
Giảm do bán CT con	(196.898.029.531)	(1.905.511.829)		(821.705.218)	(174.216.435)	-	(199.799.463.013)
Giảm khác	(1.032.252.152)	-		(36.000.000)	-	-	(1.068.252.152)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	917.689.637.979	62.719.452.617		223.479.187.374	73.498.854.131	453.139.091	1.277.840.271.192
Giá trị khấu hao lũy kế							
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020	(118.924.697.055)	(14.599.720.088)		(48.597.721.800)	(26.426.989.260)	(210.810.878)	(208.759.939.081)
Khấu hao trong năm	(22.871.460.494)	(7.076.639.346)		(22.049.927.678)	(12.414.423.230)	(35.616.963)	(64.448.067.711)
Thanh lý, nhượng bán	-	1.410.214.721		7.442.903.564	1.412.430.445	-	10.265.548.730
Tăng do mua CT con	(7.126.829.285)	(253.398.547)		(535.686.004)	(141.212.039)	-	(8.057.125.875)
Giảm do bán CT con	92.736.167.862	1.660.399.102		536.390.904	140.505.214	-	95.073.463.082
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	(56.186.818.972)	(18.859.144.158)		(63.204.041.014)	(37.429.688.870)	(246.427.841)	(175.926.120.855)
Giá trị còn lại							
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020	570.505.903.410	24.008.953.845		83.519.208.911	20.375.210.226	6.798.213	698.416.074.605
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	861.502.819.007	43.860.308.459		160.275.146.360	36.069.165.261	206.711.250	1.101.914.150.337

Nguyên giá TSCĐ hữu hình của Tập đoàn bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 với 43.620 triệu Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 36.025 triệu Đồng).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, TSCĐ hữu hình của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 808.010 triệu Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 424.886 triệu Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh 24).

Mẫu số B 09 – DN/HN

Mẫu số B 09 – DN/HN

14 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

		Quyền sử dụng đất VND	Nhãn hiệu, tên thương mại VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020		68.702.167.947	30.000.000	99.974.662.075	168.706.830.022
Mua trong năm		-	-	5.655.467.365	5.655.467.365
Chuyển từ chi phí trả trước		-	-	256.500.120	256.500.120
Chuyển sang hàng tồn kho		(10.947.650.000)	-	-	(10.947.650.000)
Giảm do bán CT con		-	-	(30.000.000)	(30.000.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020		57.754.517.947	30.000.000	105.856.629.560	163.641.147.507
Giá trị khấu hao lũy kế					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020		-	(30.000.000)	(27.048.351.522)	(27.078.351.522)
Khấu hao trong năm		-	-	(20.065.345.903)	(20.065.345.903)
Giảm do bán CT con		-	-	30.000.000	30.000.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020		-	(30.000.000)	(47.083.697.425)	(47.113.697.425)
Giá trị còn lại					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020		68.702.167.947	-	72.926.310.553	141.628.478.500
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020		57.754.517.947	-	58.772.932.135	116.527.450.082

Nguyên giá TSCĐ vô hình của Tập đoàn bao gồm các tài sản đã hao mòn hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 12.302 triệu Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 10.304 triệu Đồng).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, TSCĐ vô hình của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 56.360 triệu Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 33.822 triệu Đồng) đã được dung để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh 24).

Mẫu số B 09 – DN/HN

Mẫu số B 09 – DN/HN

15 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020	1.006.049.946.364	3.005.859.110.307	4.011.909.056.671
Chuyển từ hàng tồn kho	-	162.287.884.660	162.287.884.660
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 16)	-	15.891.354.449	15.891.354.449
Tăng khác	-	2.269.747.450	2.269.747.450
Chuyển sang hàng tồn kho	(930.957.140.000)	(162.576.513.638)	(1.093.533.653.638)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	75.092.806.364	3.023.731.583.228	3.098.824.389.592
Giá trị khấu hao lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020	-	(213.467.485.835)	(213.467.485.835)
Khấu hao trong năm	-	(64.352.364.725)	(64.352.364.725)
Chuyển sang hàng tồn kho	-	3.243.211.888	3.243.211.888
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	-	(274.576.638.672)	(274.576.638.672)
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020	1.006.049.946.364	2.792.391.624.472	3.798.441.570.836
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	75.092.806.364	2.749.154.944.556	2.824.247.750.920

Đây chủ yếu là các BĐS nắm giữ để cho thuê. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, BĐS đầu tư của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 1.341.854 triệu Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 2.229.357 triệu Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ ngân hàng.

Mẫu số B 09 – DN/HN

Mẫu số B 09 – DN/HN

16 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31.12.2020 VND	31.12.2019 VND
Mua sắm TSCĐ	46.231.344.533	140.155.939.740
Cải tạo văn phòng	35.051.272.503	17.767.992.676
Thi công nhà mẫu	19.537.947.677	42.431.128.278
Chi phí xây dựng dự án	-	464.785.187.965
Khác	2.952.296.769	2.952.296.769
	103.772.861.482	668.092.545.428

Biến động về chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm như sau:

	2020 VND	2019 VND
Số dư đầu năm	668.092.545.428	248.217.392.159
Tăng trong năm	95.090.107.397	537.087.011.700
Chuyển sang TSCĐ hữu hình (Thuyết minh 13)	(555.104.739.882)	(36.143.258.953)
Chuyển sang TSCĐ vô hình	-	(65.763.185.580)
Chuyển sang BĐS đầu tư (Thuyết minh 15)	(15.891.354.449)	(5.950.477.083)
Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn	(8.171.185.859)	-
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (Thuyết minh 12(b))	(7.027.785.503)	-
Giảm khác	(73.214.725.650)	(9.354.936.815)
Số dư cuối năm	103.772.861.482	668.092.545.428

17 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Biến động của lợi thế thương mại trong năm như sau:

	2020 VND	2019 VND
Số dư đầu năm	6.841.457.940.364	6.355.909.039.839
Tăng trong năm (*)	533.913.574.783	1.305.272.410.195
Phân bổ (Thuyết minh 36)	(849.398.206.508)	(819.723.509.670)
Giảm do bán CT con	(575.131.166.983)	-
Số dư cuối năm	5.950.842.141.656	6.841.457.940.364

(*) Chi tiết lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh trong năm và thời gian phân bổ ước tính như sau:

	Lợi thế thương mại VND	Thời gian phân bổ Năm
Nhóm CT: CTCP Đầu tư Liberty và CTCP Thanh Mỹ Lợi	475.799.724.780	10
CT TNHH BĐS Thế Kỷ Hoàng Kim	29.986.675.213	10
CTCP Du lịch Thanh niên Việt Nam	27.867.158.480	10
CTCP Dịch vụ Đầu tư Lucky House	170.415.966	10
CT TNHH Đầu tư BĐS Tân Kim Yến	89.600.344	10

Chi tiết lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được trình bày ở Thuyết minh 3.

18 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31.12.2020		31.12.2019	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Bên thứ ba				
CT TNHH Henry Enterprise Group	619.680.395.588	619.680.395.588	619.680.395.588	619.680.395.588
Khác	2.177.227.030.979	2.177.227.030.979	1.924.604.805.617	1.924.604.805.617
Bên liên quan (Thuyết minh 41(b))	-	-	316.457.900	316.457.900
	2.796.907.426.567	2.796.907.426.567	2.544.601.659.105	2.544.601.659.105

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn không có khoản phải trả người bán ngắn hạn nào bị quá hạn thanh toán.

19 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu là các khoản tiền trả trước hay của khách hàng theo các hợp đồng chuyển nhượng BĐS để bán cho các dự án của Tập đoàn. Các khoản tiền này sẽ được ghi nhận là doanh thu khi Tập đoàn hoàn thành và bàn giao các BĐS đã xây dựng hoàn thành cho khách hàng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và 31 tháng 12 năm 2019, không có đối tượng nào chiếm hơn 10% trong tổng số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn.

Mẫu số B 09 – DN/HN

Mẫu số B 09 – DN/HN

20 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN (PHẢI THU)/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31.12.2020 VND	31.12.2019 VND
(a) Thuế và các khoản phải thu Nhà nước		
Thuế GTGT được khấu trừ	1.100.087.503.087	978.926.176.534
Thuế TNDN tạm nộp 1%	46.308.221.699	23.065.048.349
Thuế TNDN nộp thừa	4.908.389.539	10.680.192.777
Khác	78.747.540	74.380.872.649
	1.151.382.861.865	1.087.052.290.309
(b) Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		
Thuế TNDN	148.984.016.642	178.287.280.513
Thuế GTGT hàng bán nội địa	83.607.440.253	6.739.208.458
Thuế thu nhập cá nhân	19.547.359.751	1.824.827.467
Khác	30.296.604.339	18.861.733.317
	282.435.420.985	205.713.049.755

Biến động về thuế và các khoản (phải thu)/phải nộp Nhà nước trong năm như sau:

	Tại ngày 1.1.2020 VND	Số phát sinh trong năm VND	Cấn trừ trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Tại ngày 31.12.2020 VND
(a) Phải thu					
Thuế GTGT được khấu trừ	(978.926.176.534)	(696.303.508.265)	575.142.181.712	-	(1.100.087.503.087)
Thuế TNDN tạm nộp 1%	(23.065.048.349)	(12.478.007.488)	4.582.112.191	(15.347.278.053)	(46.308.221.699)
Thuế TNDN nộp thừa	(10.680.192.777)	419.538.312	5.386.649.976	(34.385.050)	(4.908.389.539)
Thuế khác	(74.380.872.649)	(119.960.549.786)	194.270.412.749	(7.737.854)	(78.747.540)
	(1.087.052.290.309)	(828.322.527.227)	779.381.356.628	(15.389.400.957)	(1.151.382.861.865)
(b) Phải nộp					
Thuế TNDN	178.287.280.513	279.868.856.686	(9.943.830.209)	(299.228.290.348)	148.984.016.642
Thuế GTGT hàng bán nội địa	6.739.208.458	951.340.545.355	(576.186.667.089)	(298.285.646.471)	83.607.440.253
Thuế thu nhập cá nhân	1.824.827.467	110.707.006.894	(12.957.804)	(92.971.516.806)	19.547.359.751
Tiền sử dụng đất	-	640.279.369.362	(193.212.969.568)	(447.066.399.794)	-
Thuế khác	18.861.733.317	159.129.510.708	(24.931.958)	(147.669.707.728)	30.296.604.339
	205.713.049.755	2.141.325.289.005	(779.381.356.628)	(1.285.221.561.147)	282.435.420.985

21 PHẢI TRẢ NGƯỜI LAO ĐỘNG

	31.12.2020 VND	31.12.2019 VND
Tiền lương tháng 13, thưởng	64.585.059.723	30.796.453.126
Tiền lương	4.215.077.115	499.876.797
	68.800.136.838	31.296.329.923

22 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31.12.2020 VND	31.12.2019 VND
Chi phí xây dựng	1.761.909.529.797	1.661.156.307.763
Chi phí lãi vay, lãi hợp tác đầu tư	1.450.714.482.415	725.859.264.145
Khác	309.341.241.769	310.781.134.326
	3.521.965.253.981	2.697.796.706.234

Trong đó, số dư của bên thứ ba và bên liên quan như sau:

	31.12.2020 VND	31.12.2019 VND
Bên thứ ba	3.496.245.474.982	2.695.828.185.412
Bên liên quan (Thuyết minh 41(b))	25.719.778.999	1.968.520.822
	3.521.965.253.981	2.697.796.706.234

23 PHẢI TRẢ KHÁC

	31.12.2020 VND	31.12.2019 VND
(a) Ngắn hạn		
Phát triển, hợp tác đầu tư dự án (Thuyết minh 23(b)(*))	2.840.024.720.000	2.079.350.000.000
Phải trả mua CT con	1.935.783.324.858	73.697.628.813
Đặt cọc mua BĐS	491.532.770.576	88.824.850.000
Quỹ bảo trì (i)	365.712.634.195	434.148.010.658
Phải trả từ đặt cọc, ứng trước hợp đồng đã thanh lý	120.000.000.000	492.000.000.000
Khác	342.895.533.572	456.317.573.363
	6.095.948.983.201	3.624.338.062.834

(i) Quỹ bảo trì thể hiện tiền 2% tổng giá trị hợp đồng thuần mà Tập đoàn đã thu từ khách hàng. Số tiền này sẽ được chuyển cho Ban quản trị chung cư khi thành lập.

	31.12.2020 VND	31.12.2019 VND
(b) Dài hạn		
Phát triển, hợp tác đầu tư dự án (*)	37.460.272.787.973	14.127.007.050.899
Khác	6.344.384.469	6.024.939.545
	37.466.617.172.442	14.133.031.990.444

(*) Đây là khoản tiền mà Tập đoàn nhận hợp tác đầu tư phát triển dự án với các bên thứ ba. Khoản tiền này sẽ được Tập đoàn hoàn trả lại sau khi dự án hoàn thành. Tập đoàn sẽ phân chia lợi nhuận vào cuối dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư. Ngoài ra, đối với một số hợp đồng, Tập đoàn sẽ phải trả một khoản lãi cố định theo lịch thanh toán thỏa thuận trong hợp đồng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn không có khoản phải trả ngắn hạn và dài hạn khác nào bị quá hạn thanh toán.

Mẫu số B 09 – DN/HN

Mẫu số B 09 – DN/HN

24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Tại ngày 1.1.2020 VND	Tăng VND	Giảm VND	Vay dài hạn đến hạn trả VND	Tại ngày 31.12.2020 VND
(a) Vay ngắn hạn					
Vay ngân hàng (*)	1.761.119.694.971	1.682.174.583.530	(3.177.286.507.643)	4.883.894.802.627	5.149.902.573.485
Phát hành trái phiếu (**)	2.576.900.000.000	1.651.000.000.000	(2.627.200.000.000)	1.640.700.000.000	3.241.400.000.000
Vay bên thứ ba (***)	3.731.232.500.000	6.931.526.691.912	(7.087.328.171.998)	2.155.275.000.000	5.730.706.019.914
Vay bên liên quan (Thuyết minh 41(b))	384.230.000.000	448.220.346.330	(384.230.000.000)	-	448.220.346.330
Chi phí phát hành trái phiếu	(8.844.184.645)	(33.818.850.000)	29.409.166.991	(12.860.899.879)	(26.114.767.533)
	8.444.638.010.326	10.679.102.771.772	(13.246.635.512.650)	8.667.008.902.748	14.544.114.172.196
(b) Vay dài hạn					
Vay ngân hàng (*)	12.764.603.252.307	6.512.172.239.830	(3.301.097.954.000)	(4.883.894.802.627)	11.091.782.735.510
Phát hành trái phiếu (**)	10.358.680.000.000	15.152.691.400.000	(1.291.183.400.000)	(1.640.700.000.000)	22.579.488.000.000
Vay bên thứ ba (***)	3.294.475.000.000	205.875.000.000	(300.400.000.000)	(2.155.275.000.000)	1.044.675.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(272.113.803.814)	(215.499.936 603)	116.023.183.924	12.860.899.879	(358.729.656.614)
	26.145.644.448.493	21.655.238.703.227	(4.776.658.170.076)	(8.667.008.902.748)	34.357.216.078.896

Mẫu số B 09 – DN/HN

Mẫu số B 09 – DN/HN

24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

(*) Chi tiết số dư cuối năm của các khoản vay ngân hàng được trình bày như sau: (tiếp theo)

	31.12.2020 VND	31.12.2019 VND
Vay ngắn hạn		
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (i)	1.595.748.000.000	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh TP. HCM (i)	2.937.500.000	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (ii)	1.189.072.000.000	816.804.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (iii)	561.892.000.000	-
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (iv)	414.968.125.000	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (v)	300.000.000.000	-
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (vi)	269.294.000.000	-
The Shanghai & Savings Bank, Ltd. Offshore Banking Branch (vi)	46.430.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (vi)	9.200.000.000	-
Ngân hàng TMCP Nam Á - Chi nhánh Lý Thường Kiệt (vii)	243.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn (viii)	238.076.994.780	224.711.513.310
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (ix)	75.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Trung tâm (x)	74.000.000.000	60.441.000.000
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (xi)	66.328.570.102	33.171.427.908
Ngân hàng TMCP Phát triển nhà TP. HCM – Hội sở (xi)	100.000.000	-
Ngân hàng Industrial and Commercial Bank of China Limited - Chi nhánh TP. Hà Nội (xii)	44.800.000.000	118.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Quận 4 (xiii)	18.166.784.811	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (xiv)	888.598.792	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (xv)	-	190.000.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Trung tâm (xvi)	-	136.818.182.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Quận 4	-	113.798.571.753
Ngân hàng TMCP Kiên Long - Chi nhánh Sài Gòn (xvii)	-	67.375.000.000
	5.149.902.573.485	1.761.119.694.971

Mẫu số B 09 – DN/HN

Mẫu số B 09 – DN/HN

24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

(*) Chi tiết số dư cuối năm của các khoản vay ngân hàng được trình bày như sau: (tiếp theo)

	31.12.2020 VND	31.12.2019 VND
Vay dài hạn		
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (i)	4.206.972.000.000	3.458.200.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh TP. HCM (i)	20.562.500.000	23.500.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (ii)	594.124.000.000	1.783.196.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (iii)	76.216.000.000	-
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (iv)	1.094.006.875.000	2.322.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh TP. HCM (iv)	23.500.000.000	23.500.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (v)	300.000.000.000	600.000.000.000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (vi)	403.941.000.000	673.380.000.000
The Shanghai & Savings Bank, Ltd. Offshore Banking Branch (vi)	69.645.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (vi)	13.800.000.000	23.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (ix)	375.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Trung tâm (x)	74.000.000.000	148.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phát triển nhà TP. HCM - Hội sở (xi)	600.000.000	700.000.000
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (xi)	364.807.144.847	431.228.572.092
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Quận 4 (xiii)	224.046.373.863	122.466.862.215
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (xv)	-	380.000.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Trung tâm (xvi)	-	1.368.181.818.000
Ngân hàng TMCP Kiên Long - Chi nhánh Sài Gòn (xvii)	-	250.250.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh TP. HCM (xviii)	1.550.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh TP. HCM (xix)	1.495.761.841.800	-
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh TP. HCM (xx)	204.800.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh TP. HCM (xxi)	-	1.157.000.000.000
	11.091.782.735.510	12.764.603.252.307

24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

- (i)

Đây là các khoản vay có tổng hạn mức là 251.000.000 đô la Mỹ cho CTCP Nova Hospitality, gồm 2 khoản vay như sau:

 - Khoản vay bằng đô la Mỹ được thu xếp bởi Credit Suisse AG, Singapore Branch; Industrial and Commercial Bank of China Limited, Hanoi City Branch; Taichung Commercial Bank Co, Ltd., Offshore Banking Branch; Taiwan Business Bank, Offshore Banking Branch; Taiwan Cooperative Bank, Offshore Banking Branch và các bên cho vay hợp vốn khác. Khoản vay có thời hạn 42 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay được tính theo LIBOR cộng với biên độ 4,25%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2020, khoản vay đã được giải ngân 250.000.000 đô la Mỹ. Khoản vay được đảm bảo bằng tổng giá trị tài sản hình thành trong tương lai của một dự án tại Thành phố Thủ Đức và một dự án tại huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.
 - Khoản vay bằng Đồng Việt Nam tại ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, có tổng số tiền cho vay theo hợp đồng là 23.500.000.000 Đồng (tương ứng với 1 triệu đô la Mỹ), có thời hạn 48 tháng 10 ngày kể từ ngày giải ngân. Khoản vay chịu lãi suất được điều chỉnh định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần, bằng lãi suất huy động tiền tiết kiệm kỳ hạn mười hai (12) tháng bằng đồng Việt Nam từ cá nhân cộng biên độ 3,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng.
- (ii)

Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với tổng số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 2.600.000.000.000 Đồng, có thời hạn từ 36 - 48 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, khoản vay có dư nợ là 1.783.196.000.000 Đồng. Khoản vay chịu lãi suất bằng lãi suất tiết kiệm thông thường áp dụng cho khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng trả lãi cuối kỳ cao nhất của ngân hàng cộng biên độ từ 4,45% - 4,8%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng cổ phần và phần vốn góp của CT con, CT liên kết của Tập đoàn và quyền tài sản phát sinh từ việc đền bù giải tỏa đất tại Thành phố Thủ Đức.
- (iii)

Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.200.000.000.000 Đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên tháng 07 năm 2018. Khoản vay chịu lãi suất 12%/năm, lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay được bảo đảm bằng cổ phần và phần vốn góp của CT con của Tập đoàn và quyền tài sản phát sinh từ việc đền bù giải tỏa đất tại Thành phố Thủ Đức.
- (iv)

Đây là các khoản vay có tổng hạn mức là 251.000.000 đô la Mỹ cho CTCP Nova Hospitality, gồm 2 khoản vay như sau:

 - Khoản vay bằng đô la Mỹ được thu xếp bởi Credit Suisse AG, Singapore Branch và các bên cho vay hợp vốn khác. Khoản vay có thời hạn 42 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay được tính theo LIBOR cộng với biên độ 4,25%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Khoản vay được đảm bảo bằng tổng giá trị tài sản hình thành trong tương lai của một dự án tại thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận và một dự án tại Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2020, khoản vay đã được giải ngân 100.000.000 đô la Mỹ và Tập đoàn đã hoàn trả 35.000.000 đô la Mỹ, dư nợ còn lại của khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 65.000.000 đô la Mỹ.
 - Khoản vay bằng đồng Việt Nam tại ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, có tổng số tiền cho vay theo hợp đồng là 23.500.000.000 Đồng (tương ứng với 1 triệu đô la Mỹ), có thời hạn 48 tháng 10 ngày kể từ ngày giải ngân. Khoản vay chịu lãi suất được điều chỉnh định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần, bằng lãi suất huy động tiền tiết kiệm kỳ hạn mười hai (12) tháng bằng đồng Việt Nam từ cá nhân cộng biên độ 3%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng.
- (v)

Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD hạn mức 600.000.000.000 Đồng, có thời hạn là sáu mươi (60) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 29 tháng 12 năm 2017. Khoản vay này chịu lãi suất hàng năm bằng lãi suất tiết kiệm kỳ hạn mười hai (12) tháng lãi trả sau bậc cao nhất của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng cộng (+) biên độ 4%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của CT sở hữu bởi các Cổ đông và phần vốn góp của CT con của Tập đoàn.

- (vi)

Đây là khoản vay hợp vốn do Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - chi nhánh 1 là đại lý và đại diện nhận xử lý bảo đảm. Giá trị khoản vay là 35.000.000 đô la Mỹ, trong đó phần tham gia của các bên tương ứng là Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (1 triệu đô la Mỹ, giá trị giải ngân bằng 23 tỷ đồng), Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam Filiale Deutschland (29 triệu đô la Mỹ) và Ngân hàng The Shanghai Commercial & Savings Bank, Ltd. Chi nhánh OBU (5 triệu đô la Mỹ), kỳ hạn 30 tháng. Khoản vay bằng đô la Mỹ chịu lãi suất LIBOR 3 tháng cộng với biên độ 5,5%/năm và khoản vay bằng Đồng Việt Nam chịu lãi suất huy động tiền tiết kiệm kỳ hạn mười hai (12) tháng bằng đồng Việt Nam từ cá nhân của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 cộng với biên độ 4%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ diện tích bãi đậu xe của 3 dự án Sunrise City (South, Central, North) và 2 lô thương mại của dự án Sunrise City South.
- (vii)

Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam theo HĐTD 243.000.000.000 Đồng, có thời hạn 12 tháng kể từ ngày giải ngân, dùng để bổ sung vốn lưu động. Khoản vay chịu lãi suất 7,9%/năm và được đảm bảo bằng hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng cho vay.
- (viii)

Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD hạn mức là 250.000.000.000 Đồng, có thời hạn mười một (11) tháng dùng để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất của khoản vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn có dư nợ là 238.076.994.780 Đồng với lãi suất là 5,9%/năm đến 6,3%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng số dư khoản tiền gửi tại ngân hàng cho vay với tỷ lệ giá trị tài sản bảo đảm trên dư nợ vay tại mọi thời điểm là 10% hạn mức tín dụng.
- (ix)

Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD 450.000.000.000 Đồng, có thời hạn 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 3 tháng 3 năm 2020, tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc 18 tháng kể từ ngày giải ngân. Khoản vay này chịu lãi suất 11,5%/năm cho hai (2) tháng đầu tiên, sau đó lãi suất được áp dụng theo lãi suất tiết kiệm thông thường áp dụng cho khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng (trả lãi cuối kỳ) bằng Đồng Việt Nam tại Ngân Hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng cộng (+) biên độ 4,35%/năm, thấp nhất là 11,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng các quyền sử dụng đất và quyền tài sản thuộc dự án tại tỉnh Khánh Hòa và phần vốn góp tại CT chủ đầu tư.
- (x)

Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD 232.000.000.000 Đồng, có thời hạn 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 29 tháng 12 năm 2017, tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Khoản vay này chịu lãi suất 10,5%/năm cho ba (3) tháng đầu tiên, bắt đầu từ tháng thứ tư (4), lãi suất được áp dụng theo lãi suất huy động tiền tiết kiệm kỳ hạn mười ba (13) tháng (trả lãi cuối kỳ) bằng Đồng Việt Nam từ cá nhân cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng diện tích bãi đậu xe của 2 dự án Tropic 1, Lexington và một phần khu thương mại của 3 dự án Sunrise City (South, Central, North).
- (xi)

Đây là các khoản vay có tổng hạn mức 20.000.000 đô la Mỹ và 700.000.000 Đồng cho CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va, gồm 2 khoản vay như sau:

 - Khoản vay theo HĐTD có hạn mức 20.000.000 đô la Mỹ từ Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH. Thời hạn của khoản vay là chín mươi sáu (96) tháng và không vượt quá ngày 15 tháng 6 năm 2027. Khoản vay này chịu lãi suất 5,1%/ năm. Lãi được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần.
 - Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD 700.000.000 Đồng từ Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà TP. HCM, có thời hạn chín mươi sáu (96) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân, và không vượt quá ngày 15 tháng 6 năm 2027, tiền nợ gốc vay được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Khoản vay này chịu lãi suất 12%/năm cho ba (3) tháng đầu tiên, bắt đầu từ tháng thứ tư (4), lãi suất được áp dụng theo lãi suất huy động tiền tiết kiệm cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng (trả lãi cuối kỳ) bằng Đồng Việt Nam của Ngân hàng TMCP Phát Triển Nhà TP. HCM cộng (+) biên độ 4,7%/năm.

Các khoản vay được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc một dự án tại Cần Thơ.

Mẫu số B 09 – DN/HN

Mẫu số B 09 – DN/HN

24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

- (xii) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD hạn mức là 350.000.000.000 Đồng, có thời hạn tối đa mười hai (12) tháng dùng để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất của khoản vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn có dư nợ là 44.800.000.000 Đồng với lãi suất là 6,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng cổ phiếu của CT sở hữu bởi các Cổ đông.
- (xiii) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam theo HĐTD 300.000.000.000 Đồng, có thời hạn 12 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 19 tháng 2 năm 2019, tiền gốc nợ vay được ân hạn 24 tháng, sau thời gian ân hạn trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay chịu lãi suất theo từng khế ước nhận nợ và được điều chỉnh định kỳ hàng quý, bằng lãi suất 12 tháng cá nhân trả sau của OCB cộng biên độ 3,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng cổ phần của CT sở hữu bởi các Cổ đông, cổ phần tại CT chủ đầu tư và tài sản trên đất hình thành trong tương lai thuộc dự án Ibis Vũng Tàu.
- (xiv) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD hạn mức là 1.200.000.000 Đồng, có thời hạn mười hai (12) tháng dùng để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất của khoản vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn có dư nợ là 888.598.792 Đồng với lãi suất là 7,2%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng cho vay.
- (xu) Khoản vay theo HĐTD có hạn mức 760.000.000.000 Đồng, có thời hạn sáu mươi (60) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 27 tháng 12 năm 2017. Khoản vay này chịu lãi suất hàng năm bằng lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau bậc thang cao nhất cộng (+) biên độ 4%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất của một khu đất tại Thành phố Thủ Đức và vốn góp của CT tại một CT con. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2020, khoản vay này đã được tắt toán trước hạn.
- (xui) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.505.000.000.000 Đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất bằng lãi suất tiết kiệm áp dụng cho khách hàng cá nhân kỳ hạn mười ba (13) tháng trả lãi cuối kỳ của ngân hàng cộng biên độ 4,0%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng phần vốn góp của CT con của Tập đoàn và các BĐS, quyền tài sản thuộc dự án tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2020, khoản vay đã được tắt toán trước hạn.
- (xuii) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD có hạn mức là 385.000.000.000 Đồng, có thời hạn sáu mươi (60) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 6 tháng 2 năm 2018. Lãi suất vay là 9,65%/năm trong một (1) tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân và 10,5%/năm trong hai (2) tháng tiếp theo, sau đó sẽ được điều chỉnh 03 tháng/lần, được tính bằng lãi suất tiết kiệm 13 tháng (trả lãi cuối kỳ) cộng (+) biên độ 3,69%/năm và không thấp hơn lãi suất cho vay hiện hành của biểu lãi suất cho vay tại thời điểm điều chỉnh (cùng loại hình và phương thức vay). Khoản vay được đảm bảo bằng một BĐS tại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2020, khoản vay đã được tắt toán trước hạn.
- (xuiii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.550.000.000.000 Đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất 11%/năm, lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần; bằng lãi suất huy động tiết kiệm bằng Đồng Việt Nam áp dụng cho khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng trả lãi cuối kỳ cộng (+) chi phí huy động vốn tăng thêm do Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam xác định trong trường hợp có biến động thị trường cộng (+) biên độ 4,5%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong CT con; quyền tài sản thuộc dự án tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- (xix) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.511.000.000.000 Đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất 11%/năm, lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần; bằng lãi suất huy động tiết kiệm trả lãi sau bằng Đồng Việt Nam áp dụng cho khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng trả lãi cuối kỳ cộng (+) chi phí huy động vốn tăng thêm do Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam xác định trong trường hợp có biến động thị trường cộng (+) biên độ 4,5%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong CT con và các BĐS, quyền tài sản thuộc dự án tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, khoản vay đã được giải ngân 1.495.761.841.800 Đồng.

- (xx) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo Giấy nhận nợ là 204.800.000.000 Đồng, có thời hạn ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay kỳ đầu tiên là 10%/năm, sau đó được điều chỉnh định kỳ sáu (06) tháng một (1) lần theo nguyên tắc bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi cuối kỳ) cao nhất kỳ hạn mười hai (12) tháng của Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam cộng (+) biên độ 3,5%, nhưng không thấp hơn 10%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng các quyền sử dụng đất, quyền tài sản của Tập đoàn và các CT con của Tập đoàn tại Thành phố Hồ Chí Minh.
- (xxi) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.700.000.000.000 Đồng, có thời hạn ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất 11,3%/năm, lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần; bằng lãi suất huy động tiết kiệm bằng Đồng Việt Nam áp dụng cho khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng trả lãi cuối kỳ cộng (+) chi phí huy động vốn tăng thêm do Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam xác định trong trường hợp có biến động thị trường cộng (+) biên độ 4,5%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong CT con; phần vốn góp của CT con của Tập đoàn và các BĐS, quyền tài sản thuộc dự án tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2020, khoản vay này đã được tắt toán trước hạn.

(**) Chi tiết số dư cuối năm của các khoản trái phiếu phát hành được trình bày như sau:

	31.12.2020 VND	31.12.2019 VND
Trái phiếu ngắn hạn		
Loại phát hành bằng mệnh giá		
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (i)	700.000.000.000	800.000.000.000
CTCP Chứng khoán MB (ii)	480.000.000.000	-
CTCP Chứng khoán MB (iii)	410.000.000.000	-
CTCP Chứng khoán MB (iv)	400.000.000.000	-
CTCP Chứng khoán MB (v)	300.000.000.000	-
CT TNHH Chứng khoán Yuanta (vi)	256.700.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (vii)	214.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (viii)	200.000.000.000	200.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (ix)	140.000.000.000	60.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (x)	75.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xi)	65.700.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xii)	-	570.900.000.000
CTCP Chứng khoán MB	-	400.000.000.000
Tập đoàn Bảo Việt	-	200.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	-	146.000.000.000
Tổng CTCP Bảo hiểm Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	-	100.000.000.000
CT TNHH Vàng bạc đá quý Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	-	100.000.000.000
	3.241.400.000.000	2.576.900.000.000

Mẫu số B 09 – DN/HN

Mẫu số B 09 – DN/HN

24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

(**) Chi tiết số dư cuối năm của các khoản trái phiếu phát hành được trình bày như sau (tiếp theo)

	31.12.2020 VND	31.12.2019 VND
Trái phiếu dài hạn		
Loại phát hành bằng mệnh giá		
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (i)	-	700.000.000.000
CTCP Chứng khoán MB (iii)	-	410.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (viii)	1.100.000.000.000	1.100.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (ix)	-	140.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (x)	425.000.000.000	500.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xi)	591.300.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xii)	-	1.159.100.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (xiii)	7.000.000.000.000	-
The Bank of New York Mellon - Chi nhánh London (xiv)	5.413.338.000.000	5.549.580.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xv)	2.600.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xvi)	1.950.000.000.000	-
CT TNHH Chứng khoán Kỹ Thương (xvii)	1.290.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xviii)	749.700.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xix)	600.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xx)	350.000.000.000	600.000.000.000
CTCP Chứng khoán Agribank (xxi)	200.000.000.000	200.000.000.000
CTCP Chứng khoán Rồng Việt (xxii)	200.000.000.000	-
CTCP Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (xxiii)	110.150.000.000	-
	22.579.488.000.000	10.358.680.000.000

(i) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam bao gồm ba (3) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 1.500.000.000.000 Đồng, chi tiết:

- Trái phiếu A: tổng giá trị 500.000.000.000 Đồng, thời hạn 18 tháng, đáo hạn vào năm 2020.
- Trái phiếu B: tổng giá trị 300.000.000.000 Đồng, thời hạn 24 tháng, đáo hạn vào năm 2020.
- Trái phiếu C: tổng giá trị 700.000.000.000 Đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2021.

Lãi suất 3 tháng đầu bằng 10,5%/năm, các kỳ tính lãi sau được tính bằng tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam (lãi trả sau), kỳ hạn 12 tháng của TPBank cộng 4%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền phát triển Dự án Grand Manhattan và cổ phần của Chủ đầu tư dự án Grand Manhattan thuộc sở hữu của Cổ đông. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, trái phiếu A và trái phiếu B đã được tất toán.

(ii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do CTCP Chứng khoán MB làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá là 480.000.000.000 Đồng đáo hạn vào tháng 8 năm 2021, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của CT sở hữu bởi các Cổ đông. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 480.000.000.000 Đồng.

(iii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho CTCP Chứng khoán MB bao gồm:

- Gói trái phiếu mệnh giá 200.000.000.000 Đồng, đáo hạn vào tháng 5 năm 2021, chịu mức lãi suất 11%/năm cho kỳ tính lãi đầu tiên, sau đó sẽ được điều chỉnh sáu (06) tháng/lần với lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo tại ngày xác định lãi suất bằng trung bình cộng lãi suất tiết kiệm cá nhân trả sau bằng Đồng Việt Nam, kỳ hạn mười hai (12) tháng công bố bởi bốn (4) ngân hàng gồm: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 4%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của CT sở hữu bởi các Cổ đông.
- Gói trái phiếu mệnh giá 210.000.000.000 Đồng, đáo hạn vào tháng 12 năm 2021, chịu mức lãi suất 11%/năm cho kỳ tính lãi đầu tiên, sau đó sẽ được điều chỉnh ba (03) tháng/lần với lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo tại ngày xác định lãi suất bằng trung bình cộng lãi suất tiết kiệm cá nhân trả sau bằng Đồng Việt Nam, kỳ hạn mười hai (12) tháng công bố bởi bốn (4) ngân hàng gồm: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 4%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của CT sở hữu bởi các Cổ đông.

(iv) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam có tổng mệnh giá là 400.000.000.000 Đồng đáo hạn vào tháng 3 năm 2021, chịu mức lãi suất 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của CT sở hữu bởi các Cổ đông.

(v) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho CTCP Chứng khoán MB bao gồm:

- Gói trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam có tổng mệnh giá là 100.000.000.000 Đồng đáo hạn vào tháng 4 năm 2021, chịu mức lãi suất 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của CT sở hữu bởi các Cổ đông.
- Gói trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam có tổng mệnh giá là 200.000.000.000 Đồng đáo hạn vào tháng 5 năm 2021, chịu mức lãi suất 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của CT sở hữu bởi các Cổ đông.

24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

- (vi) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do CT TNHH Chứng khoán Yuanta Việt Nam làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá là 400.000.000.000 Đồng. Tổng giá trị phát hành thành công đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 256.700.000.000 Đồng đáo hạn vào tháng 8 năm 2021, chịu mức lãi suất 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của CT sở hữu bởi các Cổ đông.
- (vii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn có tổng mệnh giá là 214.000.000.000 Đồng, đáo hạn vào tháng 6 năm 2021. Lãi suất quý đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh 03 tháng/lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 2,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, phần vốn góp trong Chủ đầu tư dự án và một phần vốn góp trong CT mẹ của Chủ đầu tư dự án.
- (viii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn. Gói trái phiếu có tổng giá trị 1.300.000.000.000 Đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào năm 2023. Lãi suất cho kì tính lãi đầu tiên cố định bằng 11,75%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 4,25%/năm. Lãi suất cơ sở là lãi suất tiền gửi "Tiết kiệm Đại Chúng" nhận lãi cuối kỳ cao nhất, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn 12 tháng theo biểu lãi suất lưu động của Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của CT thuộc sở hữu của các Cổ đông.
- (ix) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam. Gói trái phiếu có tổng mệnh giá là 200.000.000.000 Đồng, kỳ hạn hai (2) năm, ngày đáo hạn cuối cùng vào tháng 10 năm 2021, mua lại trước hạn vào 12 tháng là 60 tỷ đồng, 18 tháng là 60 tỷ đồng, 24 tháng là 80 tỷ đồng. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/năm, sau đó sẽ được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần với lãi suất áp dụng bằng lãi suất tiết kiệm cá nhân trả sau bằng Đồng Việt Nam, kỳ hạn mười hai (12) tháng của Ngân hàng TMCP Tiên Phong cộng (+) với biên độ 4%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của CT sở hữu bởi các Cổ đông. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn đã mua lại 60.000.000.000 Đồng mệnh giá trái phiếu theo lịch cố định, dư nợ trái phiếu còn lại 140.000.000.000 Đồng.
- (x) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn có tổng mệnh giá 500.000.000.000 Đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào năm 2023. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 12,5%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 5%/năm. Lãi suất cơ sở là lãi suất tiền gửi "Tiết kiệm Đại Chúng" nhận lãi cuối kỳ cao nhất tại Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam dành cho khách hàng cá nhân, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn mười hai (12) tháng theo biểu lãi suất huy động của Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của CT thuộc sở hữu của các Cổ đông.
- (xi) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn có tổng mệnh giá 657.000.000.000 Đồng, đáo hạn vào tháng 6 năm 2025. Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh 03 tháng/lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, và toàn bộ cổ phần của một CT con.

- (xii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do CTCP Chứng khoán MB tư vấn, có tổng mệnh giá 1.730.000.000.000 Đồng, đáo hạn vào tháng 12 năm 2022. Lãi suất là 7,5%/năm trong 3 tháng đầu, 10%/năm trong 9 tháng tiếp theo, sau đó thay đổi định kỳ 3 tháng/lần, được xác định bằng lãi suất bình quân lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng, lãi cuối kỳ của 4 ngân hàng BIDV, Vietcombank, Vietinbank và MBBank cộng (+) biên lãi suất 3,5%. Trái phiếu này hiện đang được đảm bảo bằng phần vốn góp của CT tại CT phát hành. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2020, khoản vay này đã được tất toán trước hạn.
- (xiii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do CTCP Chứng Khoán VPS tư vấn, gồm ba (3) gói Trái Phiếu có tổng mệnh giá 7.000.000.000.000 Đồng, chi tiết:
 - Trái phiếu 1: Tổng giá trị mệnh giá 3.000.000.000.000 Đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2023.
 - Trái phiếu 2: Tổng giá trị mệnh giá 1.500.000.000.000 Đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2023.
 - Trái phiếu 3: Tổng giá trị mệnh giá 2.500.000.000.000 Đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2023.Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi suất cố định trong kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/năm, sau đó sẽ được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần với lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định theo nguyên tắc bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,9%/năm. Trong đó, lãi suất tham chiếu là lãi suất tiết kiệm thường dành cho khách hàng cá nhân bằng Đồng Việt Nam, trả lãi cuối kỳ cao nhất, kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) được công bố tại ngân hàng tham chiếu tại ngày xác định lãi suất. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được đảm bảo bằng quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại Thành phố Thủ Đức.
- (xiv) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành 800 Trái Phiếu Chuyển Đổi vào ngày 27 tháng 4 năm 2018 ("Ngày Phát Hành") và phát hành thêm 400 Trái Phiếu Chuyển Đổi vào ngày 14 tháng 12 năm 2018 theo mệnh giá bằng đô la Mỹ cho các NĐT quốc tế do The Bank of New York Mellon - chi nhánh London với tư cách là Đại lý Ủy thác và ngân hàng Credit Suisse - chi nhánh Singapore thu xếp và làm đại lý phát hành. Gói Trái Phiếu Chuyển Đổi có tổng giá trị 240.000.000 đô la Mỹ với mệnh giá 200.000 đô la Mỹ/Trái Phiếu, sẽ đáo hạn vào ngày 27 tháng 4 năm 2023 ("Ngày Đáo Hạn"), chịu Lãi Trái Phiếu là 5,5%/năm, được trả 6 tháng/lần và Lãi Mua Lại là 6,25%/năm, được tính trên cơ sở 6 tháng/lần. Trái Phiếu không có tài sản bảo đảm và có thể được chuyển đổi thành cổ phần CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL) bắt đầu từ ngày tròn 41 ngày kể từ Ngày Phát Hành cho đến ngày thứ mười trước Ngày Đáo Hạn. Giá Chuyển Đổi Ban Đầu được xác định bằng 74.750 đồng/cổ phần, và được điều chỉnh thành 60.000 Đồng/cổ phần tại ngày 27 tháng 10 năm 2019, tương ứng với tỷ lệ chuyển đổi là 75.910 cổ phần/Trái Phiếu Chuyển Đổi và có thể được điều chỉnh trong các trường hợp sau: (1) do thực hiện các sự kiện doanh nghiệp dẫn đến điều chỉnh giá trị cổ phần, và/hoặc (2) do điều chỉnh giảm tương ứng với biến động giá giảm của cổ phần NVL với mức điều chỉnh không quá 75% Giá Chuyển Đổi Ban Đầu, tương đương 56.062,5 Đồng/cổ phần. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2020, CT đã chuyển đổi tổng cộng 6.800.000 đô la Mỹ mệnh giá trái phiếu, tổng giá trị trái phiếu còn lại là 233.200.000 đô la Mỹ.
- (xu) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn bao gồm bốn (4) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 2.600.000.000.000 đồng, chi tiết:
 - Trái phiếu 1: tổng giá trị 600.000.000.000 Đồng, thời hạn 24 tháng, đáo hạn vào năm 2022.
 - Trái phiếu 2: tổng giá trị 600.000.000.000 Đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2023.
 - Trái phiếu 3: tổng giá trị 600.000.000.000 Đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn vào năm 2024.
 - Trái phiếu 4: tổng giá trị 800.000.000.000 Đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn vào năm 2025.Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và phần vốn góp của CT chủ đầu tư dự án.

Mẫu số B 09 – DN/HN

Mẫu số B 09 – DN/HN

24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

(xui) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn bao gồm năm (5) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 1.950.000.000.000 Đồng, chi tiết:

- Trái phiếu 1: tổng giá trị 150.000.000.000 Đồng, thời hạn 24 tháng, đáo hạn vào năm 2022.
- Trái phiếu 2: tổng giá trị 245.000.000.000 Đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2023.
- Trái phiếu 3: tổng giá trị 610.000.000.000 Đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn vào năm 2024.
- Trái phiếu 4: tổng giá trị 610.000.000.000 Đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn vào năm 2025.
- Trái phiếu 5: tổng giá trị 335.000.000.000 Đồng, thời hạn 72 tháng, đáo hạn vào năm 2026.

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và phần vốn góp của CT chủ đầu tư dự án.

(xuii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do CTCP Chứng khoán Kỹ Thương thu xếp có tổng mệnh giá 1.290.000.000.000 Đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào năm 2022. Lãi suất cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 10,5%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất tham chiếu tại thời điểm điều chỉnh cộng 4,2%/năm. Lãi suất tham chiếu là trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm áp dụng cho khách hàng cá nhân, kỳ hạn 12 tháng bằng đồng Việt Nam của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của CT thuộc sở hữu của các Cổ đông và phần vốn góp của CT tại CT con.

(xuiii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn bao gồm bốn (04) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 1.068.000.000.000 đồng. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 749.700.000.000 Đồng, bao gồm:

- Trái phiếu 1: tổng giá trị 214.000.000.000 Đồng, thời hạn 24 tháng, đáo hạn vào năm 2022.
- Trái phiếu 2: tổng giá trị 214.000.000.000 Đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2023.
- Trái phiếu 3: tổng giá trị 214.000.000.000 Đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn vào năm 2024.
- Trái phiếu 4: tổng giá trị 107.700.000.000 Đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn vào năm 2025.

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh 03 tháng/lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, phần vốn góp trong Chủ đầu tư dự án và một phần vốn góp trong CT mẹ của Chủ đầu tư dự án.

(xix) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn bao gồm ba (03) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 600.000.000.000 Đồng. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 600.000.000.000 Đồng, bao gồm:

- Trái phiếu 1: tổng giá trị 200.000.000.000 Đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2023.
- Trái phiếu 2: tổng giá trị 200.000.000.000 Đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn vào năm 2024.
- Trái phiếu 3: tổng giá trị 200.000.000.000 Đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn vào năm 2025.

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh 03 tháng/lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu; phần vốn góp trong Chủ đầu tư dự án và toàn bộ phần vốn góp trong CT mẹ của Chủ đầu tư dự án.

(xx) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn với tổng mệnh giá 600.000.000.000 Đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào tháng 12 năm 2022. Lãi suất năm đầu tiên là 10,5%/năm, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động bằng trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản liên quan đến dự án tại Phường Long Trường, TP. Thủ Đức và toàn bộ vốn góp của một CT con của Tập đoàn tại CT chủ đầu tư dự án. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn đã mua lại 250.000.000.000 Đồng mệnh giá trái phiếu theo lịch cố định, dư nợ trái phiếu còn lại 350.000.000.000 Đồng.

(xxi) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho CTCP Chứng khoán Agribank, có mệnh giá 200.000.000.000 Đồng đáo hạn vào tháng 12 năm 2023. Trái phiếu sẽ được hưởng lãi suất cố định trong kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/năm, sau đó sẽ được điều chỉnh sáu (6) tháng một (1) lần với lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định theo nguyên tắc bằng Lãi Suất Tham Chiếu cộng (+) biên độ 4%/năm. Trong đó: "Lãi Suất Tham Chiếu" là trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân thông thường bằng Đồng Việt Nam, kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ được công bố bởi bốn (4) ngân hàng sau: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam và Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của CT sở hữu bởi các Cổ đông.

(xxii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho CTCP Chứng khoán Rồng Việt có tổng mệnh giá là 200.000.000.000 Đồng đáo hạn vào tháng 6 năm 2022, chịu mức lãi suất 10%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của CT sở hữu bởi các Cổ đông.

(xxiii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam có tổng mệnh giá tối đa là 500.000.000.000 Đồng đáo hạn vào tháng 12 năm 2022, chịu mức lãi suất 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của CT sở hữu bởi các Cổ đông. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 110.150.000.000 Đồng.

(**) Chi tiết số dư cuối năm của các khoản vay từ bên thứ ba được trình bày như sau:

	31.12.2020 VND	31.12.2019 VND
Vay ngắn hạn		
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (i)	1.392.900.000.000	-
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (ii)	954.085.000.000	667.859.500.000
Crane Investment Ltd. (ii)	482.790.000.000	337.953.000.000
GW Supernova Pte.Ltd. (iii)	464.300.000.000	-
CTCP Kinh doanh Nhà Nova (iv)	454.464.870.920	1.046.300.000.000
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (v)	348.225.000.000	-
GPI3 Co., Ltd	-	1.392.000.000.000
Khác (iv)	1.633.941.148.994	287.120.000.000
	5.730.706.019.914	3.731.232.500.000
Vay dài hạn		
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (v)	1.044.675.000.000	1.393.200.000.000
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (ii)	-	954.085.000.000
Crane Investment Ltd. (ii)	-	482.790.000.000
GW Supernova Pte.Ltd. (iii)	-	464.400.000.000
	1.044.675.000.000	3.294.475.000.000

Mẫu số B 09 – DN/HN

Mẫu số B 09 – DN/HN

24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

- (i)

Đây là khoản vay theo HĐTD có hạn mức 200.000.000 đô la Mỹ được thu xếp bởi Credit Suisse AG, Singapore Branch. Lãi suất vay được tính theo LIBOR cộng với biên độ 4,0%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Các khoản gốc đáo hạn hoặc trả gốc trước hạn trong vòng sáu (6) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, CT phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được tỷ suất hoàn vốn nội bộ ("IRR") mục tiêu là 7,5%/năm. Các khoản gốc đáo hạn hoặc trả gốc trước hạn sau sáu (6) tháng, CT phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được tỷ suất hoàn vốn nội bộ ("IRR") mục tiêu là 9,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần và vốn góp tại các CT con và cổ phần của CT mẹ sở hữu bởi các Cổ đông. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2020, khoản vay đã được giải ngân 60.000.000 đô la Mỹ.
- (ii)

Đây là khoản vay theo HĐTD và phụ lục điều chỉnh có hạn mức 125.000.000 đô la Mỹ với Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore với tư cách là đại diện bên cho vay và bên sắp xếp khoản vay. Trong năm 2017, Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore đã chuyển nhượng một phần khoản vay có giá trị 42.000.000 đô la Mỹ cho Crane Investments Limited In Respect Of Series 211. Thời hạn của khoản vay là bốn mươi hai (42) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, trả gốc theo tiến độ mỗi 6 tháng/lần bắt đầu từ tháng thứ 18 kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày đáo hạn. Lãi suất được tính theo lãi suất LIBOR cộng với biên độ biên 5,5%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Tại thời điểm đáo hạn hoặc trả gốc trước hạn, CT phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho các bên cho vay nhận được tỷ suất hoàn vốn nội bộ ("IRR") mục tiêu là 13%/năm. Đây là khoản vay không có tài sản bảo đảm. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2020, khoản vay đã được thanh toán 62.500.000 đô la Mỹ.
- (iii)

Đây là khoản vay theo HĐTD có giá trị là 50.000.000 đô la Mỹ với GW Supernova PTE Ltd., ("Bên Cho Vay") có thời hạn ban đầu là ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên vào tháng 12 năm 2016, bao gồm gói vay không chuyển đổi có giá trị 20.000.000 đô la Mỹ và khoản vay chuyển đổi có giá trị 30.000.000 đô la Mỹ. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo. Khoản vay giá trị 20.000.000 đô la Mỹ có thời hạn được thay đổi đến 31 tháng 3 năm 2021. Khoản vay chịu lãi suất 6%/năm và được trả lãi định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần, gốc trả một lần vào cuối kỳ. Trường hợp CT thực hiện trả nợ hoặc trả nợ trước hạn vào bất kỳ thời điểm nào trước ngày 21 tháng 12 năm 2019, CT phải trả một khoản phí để đảm bảo tỷ suất hoàn vốn nội bộ ("IRR") mục tiêu là 15%/năm tính cho giai đoạn kể từ ngày 1 tháng 4 năm 2019 đến ngày thực hiện việc trả nợ hoặc trả nợ trước hạn đó. Trường hợp CT thực hiện trả nợ hoặc trả nợ trước hạn vào bất kỳ thời điểm nào kể từ ngày 21 tháng 12 năm 2019, CT phải trả một khoản phí để đảm bảo tỷ suất hoàn vốn nội bộ ("IRR") mục tiêu là: 15%/năm tính cho giai đoạn kể từ ngày 1 tháng 4 năm 2019 đến và bao gồm ngày 21 tháng 12 năm 2019 và 13%/năm tính cho giai đoạn kể từ ngày 22 tháng 12 năm 2019 đến ngày thực hiện việc trả nợ hoặc trả nợ trước hạn đó. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2020, khoản vay 30.000.000 đô la Mỹ đã được tất toán.
- (iv)

Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam, có thời hạn từ 3 tháng tới 12 tháng, chịu lãi suất từ 4,0%/năm đến 15,0%/năm và không có tài sản đảm bảo.
- (v)

Đây là khoản vay theo HĐTD có hạn mức 100.000.000 đô la Mỹ được thu xếp bởi Credit Suisse AG, Singapore Branch. Lãi suất vay được tính theo LIBOR cộng với biên độ 5,5%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Tại thời điểm đáo hạn hoặc trả gốc trước hạn, CT phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được tỷ suất hoàn vốn nội bộ ("IRR") mục tiêu là 11,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của CT mẹ sở hữu bởi các Cổ đông. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2020, khoản vay đã được giải ngân 60.000.000 đô la Mỹ.

25 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Số dư này thể hiện khoản dự phòng bảo hành các BĐS đã hoàn thành và bàn giao tại ngày báo cáo.

26 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phiếu

	31.12.2020		31.12.2019	
	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi
Số lượng cổ phiếu đăng ký	986.285.297	-	969.540.797	-
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	986.285.297	-	969.540.797	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	986.285.297	-	969.540.797	-

(b) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Cổ phần thường	Cổ phần ưu đãi	Tổng cộng
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	930.446.674	6.830.000	937.276.674
Phát hành cổ phiếu thường theo chương trình ESOP 2019	18.604.123	-	18.604.123
Chuyển đổi cổ phần ưu đãi	20.490.000	(6.830.000)	13.660.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	969.540.797	-	969.540.797
Phát hành cổ phiếu thường theo chương trình ESOP 2020	14.543.110	-	14.543.110
Chuyển đổi cổ phần ưu đãi	2.201.390	-	2.201.390
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	986.285.297	-	986.285.297

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 Đồng trên một cổ phiếu.

Mẫu số B 09 – DN/HN

Mẫu số B 09 – DN/HN

27TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Cổ phần thường VND	Cổ phần ưu đãi VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích Cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019 (Trình bày lại)	9.304.466.740.000	68.300.000.000	3.996.839.781.026	5.618.698.169.829	981.494.999.352	19.969.799.690.207
Phát hành cổ phần thường theo chương trình ESOP 2019	186.041.230.000	-	-	-		186.041.230.000
Phát hành cổ phần thường để hoán đổi cổ phiếu ưu đãi	204.900.000.000	(68.300.000.000)	(136.600.000.000)	-	-	-
Chi phí liên quan đến việc phát hành cổ phiếu	-	-	(50.000.000)	-		(50.000.000)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	3.431.331.162.442	(44.009.060.531)	3.387.322.101.911
Chia cổ tức	-	-	-	(21.076.808.219)	(19.719.873.178)	(40.796.681.397)
Mua mới, thành lập mới CT con	-	-	-	-	1.348.719.100.196	1.348.719.100.196
Thay đổi tỷ lệ của CT con đã nắm quyền kiểm soát	-	-	-	(306.123.803.463)	(83.837.805.607)	(389.961.609.070)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	9.695.407.970.000	-	3.860.189.781.026	8.722.828.720.589	2.182.647.360.232	24.461.073.831.847
Phát hành cổ phần thường theo chương trình ESOP 2020 (i)	145.431.100.000	-	-	-	-	145.431.100.000
Chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi (ii)	22.013.900.000	-	110.069.500.000	-	-	132.083.400.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	3.919.071.634.099	(12.570.054.423)	3.906.501.579.676
Chia cổ tức	-	-	-	-	(284.665.140)	(284.665.140)
Mua mới, thành lập mới CT con	-	-	-	-	4.215.892.723.454	4.215.892.723.454
Thay đổi tỷ lệ của CT con đã nắm quyền kiểm soát	-	-	-	(590.478.317.629)	(338.072.466.501)	(928.550.784.130)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	9.862.852.970.000	-	3.970.259.281.026	12.051.422.037.059	6.047.612.897.622	31.932.147.185.707

(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 13/2020-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 5 tháng 6 năm 2020 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 70/2020-NQ.HĐQT-NVLG ngày 24 tháng 7 năm 2020, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động ("ESOP") với số lượng dự kiến là 14.543.110 cổ phiếu. CT đã hoàn thành việc phát hành 14.543.110 cổ phiếu phổ thông cho nhân viên tại ngày 22 tháng 9 năm 2020 với giá phát hành mỗi cổ phiếu là 10.000 Đồng. Do giá phát hành bằng với mệnh giá 10.000 Đồng/ cổ phần nên toàn bộ giá trị cổ phần phát hành được hạch toán vào Vốn góp của chủ sở hữu.

(ii) Theo hợp đồng phát hành trái phiếu chuyển đổi tại ngày 19 tháng 4 năm 2018, các thông báo yêu cầu chuyển đổi trái phiếu từ trái chủ, Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 14/2020-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 5 tháng 6 năm 2020, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 103/2020-NQ.HĐQT-NVLG ngày 7 tháng 8 năm 2020, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 110/2020-NQ.HĐQT-NVLG ngày 14 tháng 8 năm 2020, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 114/2020-NQ.HĐQT-NVLG ngày 21 tháng 8 năm 2020, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 123/2020-NQ.HĐQT-NVLG ngày 14 tháng 9 năm 2020, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 157/2020-NQ.HĐQT-NVLG ngày 4 tháng 11 năm 2020, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 162/2020-NQ.HĐQT-NVLG ngày 16 tháng 11 năm 2020 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 175/2020-NQ.HĐQT-NVLG ngày 7 tháng 12 năm 2020, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu phổ thông với tổng giá trị 5.800.000 Đô la Mỹ ("USD") tương ứng tỷ giá USD/VND sử dụng chuyển đổi trái phiếu ban đầu là 22.773 Đồng. Vì vậy, số lượng cổ phần được phát hành là 2.201.390 cổ phần theo giá chuyển đổi cho mỗi cổ phần là 60.000 Đồng. Theo đó, giá trị cổ phần phát hành được hạch toán vào vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần lần lượt là 22.013.900.000 Đồng và 110.069.500.000 Đồng.

Mẫu số B 09 – DN/HN

28LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

(a)Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng hiệu của số lợi nhuận thuần phân bổ cho các Cổ đông và số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm, không bao gồm các cổ phiếu phổ thông được CT mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ. Chi tiết như sau:

	2020	2019
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các Cổ đông (VND)	3.919.071.634.099	3.431.331.162.442
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi (VND)	-	(21.076.808.219)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	3.919.071.634.099	3.410.254.354.223
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	974.649.690	952.771.601
Số lượng cổ phiếu ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	-	-
Bình quân số cổ phiếu phổ thông bao gồm cổ phiếu ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	974.649.690	952.771.601
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	4.021	3.579

(b)Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng hiệu của số lợi nhuận phân bổ cho các Cổ đông và số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi chia cho tổng của số bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm trong năm đến từ việc chuyển đổi công cụ tài chính khác sang cổ phiếu phổ thông. Chi tiết như sau:

	2020	2019
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các Cổ đông (VND)	3.919.071.634.099	3.431.331.162.442
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi (VND)	-	(21.076.808.219)
Các khoản điều chỉnh (VND) (*)	275.981.966.149	276.046.535.969
Lợi nhuận tính lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND)	4.195.053.600.248	3.686.300.890.192
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	974.649.690	952.771.601
Số lượng cổ phiếu ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	-	-
Số lượng cổ phiếu phổ thông tiềm năng (cổ phiếu) (*)	88.511.060	90.712.450
Bình quân số cổ phiếu phổ thông bao gồm cổ phiếu tiềm năng (cổ phiếu)	1.063.160.750	1.043.484.051
Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu (VND)	3.946	3.533

(*) CT xem xét riêng từng đợt phát hành hoặc từng loại cổ phiếu phổ thông tiềm năng để xác định cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm. Cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm khi và chỉ khi việc chuyển đổi chúng thành cổ phiếu phổ thông sẽ làm giảm lãi hoặc tăng lỗ trên cổ phiếu.

Mẫu số B 09 – DN/HN

29CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

(a)Ngoại tệ các loại

	2020	2019
Ngoại tệ các loại (USD)	446.766	15.465.950

(b)Tài sản thuê hoạt động

Tổng số tiền thuê tối thiểu có thể thu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang được trình bày tại Thuyết minh 42.

30DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	2020 VND	2019 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu chuyển nhượng BĐS	3.714.492.303.586	10.131.286.857.382
Doanh thu tư vấn quản lý, phát triển dự án và tư vấn bán hàng	1.253.685.974.543	686.543.413.433
Doanh thu cho thuê tài sản	127.985.102.205	145.750.926.845
Doanh thu khác	145.568.664.930	62.651.799.893
	5.241.732.045.264	11.026.232.997.553
Các khoản giảm trừ		
Chiết khấu thương mại	(5.877.461.557)	(64.977.626.473)
Giảm giá hàng bán	-	(1.378.181.818)
Hàng bán bị trả lại	(209.496.174.269)	(28.894.077.342)
	(215.373.635.826)	(95.249.885.633)
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần chuyển nhượng BĐS	3.499.118.667.760	10.036.036.971.749
Doanh thu thuần tư vấn quản lý, phát triển dự án và tư vấn bán hàng	1.253.685.974.543	686.543.413.433
Doanh thu thuần cho thuê tài sản	127.985.102.205	145.750.926.845
Doanh thu thuần khác	145.568.664.930	62.651.799.893
	5.026.358.409.438	10.930.983.111.920

31 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	2020 VND	2019 VND
Giá vốn chuyển nhượng BĐS	1.906.029.247.384	7.056.259.636.988
Giá vốn tư vấn quản lý, phát triển dự án và tư vấn bán hàng	1.006.862.272.399	555.260.697.725
Giá vốn cho thuê tài sản	100.631.542.567	84.844.148.120
Giá vốn khác	179.956.376.933	82.960.695.243
	3.193.479.439.283	7.779.325.178.076

32 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2020 VND	2019 VND
Lãi từ thoái vốn CT con (*)	3.357.918.020.316	214.601.984.325
Đánh giá lại khoản đầu tư khi hợp nhất kinh doanh từng giai đoạn (**)	2.384.403.694.232	460.281.890.852
Lãi tiền cho vay	204.742.445.083	46.470.491.854
Lãi tiền gửi ngân hàng	146.516.978.747	265.587.601.766
Lãi chênh lệch tỷ giá	61.322.805.960	36.015.567.528
Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	52.639.643.840	372.602.740
Lãi do khách hàng chậm thanh toán	-	694.003.345
Doanh thu hoạt động tài chính khác	2.794.191.703	3.184.278.964
	6.210.337.779.881	1.027.208.421.374

(*) Đây là lãi từ thoái vốn tại CTCP Đầu tư BĐS Phong Điền, CTCP Cảng Phú Định, CTCP Thương mại Đầu tư BĐS Phú Trí, CT TNHH Nova Nippon và CT TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Sun City (Thuyết minh 3.2).

(**) Đây là khoản đánh giá lại khoản đầu tư ban đầu của Tập đoàn vào CTCP Thạnh Mỹ Lợi tại ngày nắm được quyền kiểm soát (Thuyết minh 3.1(f)).

33 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2020 VND	2019 VND
Chi phí lãi vay	566.129.859.176	1.145.609.766.192
Lãi hợp tác đầu tư	524.717.051.145	123.121.422.247
Chi phí hoán đổi lãi suất hai đồng tiền	279.858.684.468	166.652.685.235
Chi phí liên quan khoản vay (*)	113.511.748.205	558.194.907.075
Lỗ do chênh lệch tỷ giá	33.453.991.395	40.209.102.733
Chi phí phát hành trái phiếu	12.170.807.584	41.082.232.900
Chi phí tài chính khác	7.426.408.638	9.944.363.842
	1.537.268.550.611	2.084.814.480.224

(*) Chi phí liên quan đến các khoản vay chủ yếu là chi phí sắp xếp khoản vay

34 PHẦN LỖ TRONG CÔNG TY LIÊN KẾT

Trong năm, phần lỗ trong CT liên kết thể hiện phần lỗ được chia từ CT liên kết tương ứng với tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn.

35 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	2020 VND	2019 VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	129.545.726.267	201.651.983.874
Chi phí nhân viên	9.844.105.793	22.724.795.329
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.841.557.992	4.275.111.791
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	30.617.070	10.650.000
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	11.364.591	45.335.080
Khác	21.733.732.359	66.161.206.425
	164.007.104.072	294.869.082.499

Mẫu số B 09 – DN/HN

Mẫu số B 09 – DN/HN

36 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2020 VND	2019 VND
Phân bổ lợi thế thương mại (Thuyết minh 17)	849.398.206.508	819.723.509.670
Chi phí dịch vụ mua ngoài	289.228.194.422	173.979.970.633
Chi phí nhân viên	21.289.628.305	63.919.829.149
Chi phí khấu hao TSCĐ	16.897.803.689	13.425.693.396
Thuế, phí và lệ phí	3.685.448.722	6.603.231.960
Chi phí đồ dùng văn phòng	3.048.208.572	3.616.299.216
Chi phí vật liệu quản lý	1.039.096.855	1.428.465.492
Trích lập dự phòng	215.424.183	2.229.746.091
Khác	105.395.225.941	112.292.425.998
	1.290.197.237.197	1.197.219.171.605

37 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	2020 VND	2019 VND
Thu nhập khác		
Lãi từ giao dịch mua rẻ (*)	262.086.553.440	3.684.174.254.384
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	51.324.745.175	155.721.996.209
Thu nhập từ bán phế liệu và công cụ dụng cụ	4.232.149.846	184.718.636
Lãi thuần do thanh lý, nhượng bán TSCĐ	1.382.891.541	-
Khác	6.491.334.146	7.053.775.969
	325.517.674.148	3.847.134.745.198
Chi phí khác		
Tiền phạt, bồi thường do vi phạm hợp đồng	526.098.260.764	156.129.392.640
Lỗ thuần do thanh lý, nhượng bán TSCĐ	491.898.069	3.189.421.674
Khác	199.096.494.059	7.965.091.434
	725.686.652.892	167.283.905.748

(*) Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020, lãi từ giao dịch mua rẻ là phần chênh lệch giữa sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được thấp hơn giá phí khoản đầu tư vào CT TNHH BĐS Phúc Hoa, nhóm CT TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS An Huy và CTCP Địa ốc Ngân Hiệp (Thuyết minh 3.1)

38 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

(a) Thuế TNDN hoãn lại

Tài sản TNDN nhập hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả được bù trừ khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế TNDN hiện hành với thuế TNDN hiện hành phải trả và khi thuế TNDN hoãn lại có liên quan đến cùng một cơ quan thuế.

Biến động gộp của thuế thu nhập hoãn lại như sau:

	2020 VND	2019 VND
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	76.536.421.869	69.958.310.238
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	(6.255.537.958.898)	(2.298.846.949.689)
Số dư đầu năm	(6.179.001.537.029)	(2.228.888.639.451)
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 38(b))	(462.094.272.894)	(192.385.441.843)
Phát sinh do thoái vốn CT con	793.374.549.759	-
Ảnh hưởng do hợp nhất kinh doanh trong năm (*)	(3.254.078.646.828)	(3.757.727.455.735)
Số dư cuối năm	(9.101.799.906.992)	(6.179.001.537.029)
Trong đó:		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	98.904.564.199	76.536.421.869
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	(9.200.704.471.191)	(6.255.537.958.898)

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả phát sinh chủ yếu từ lợi nhuận chưa thực hiện phát sinh khi hợp nhất kinh doanh.

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả năm 2020 là 20% (2019: 20%).

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận dựa trên khả năng thu được thu nhập chịu thuế trong tương lai để căn trừ các khoản chênh lệch tạm thời đã phát sinh này.

(*) Đây là thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ hợp nhất kinh doanh trong năm.

Mẫu số B 09 – DN/HN

Mẫu số B 09 – DN/HN

38 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

(b) Thuế TNDN hiện hành

Số thuế TNDN trên lợi nhuận kế toán trước thuế của Tập đoàn khác với số thuế khi được tính theo thuế suất phổ thông áp dụng 20% như sau:

	2020 VND	2019 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	4.649.022.346.311	4.272.235.676.472
Thuế tính ở thuế suất 20%	929.804.469.262	854.447.135.294
Điều chỉnh:		
Lợi thế thương mại phân bổ	169.879.641.302	163.944.701.934
Chi phí không được khấu trừ	45.239.942.905	9.055.649.681
Thu nhập không chịu thuế	-	-
Lỗ tính thuế đã được sử dụng	(408.038.460.853)	(16.607.252.646)
Lỗ tính thuế không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại	658.880.268.735	606.214.484.847
Chênh lệch lãi từ việc chuyển nhượng cổ phần trong CT con	110.746.006.986	89.168.478.764
Lãi từ phí mua từng lần được đánh giá lại tại ngày đạt được quyền kiểm soát CT con	(476.880.738.846)	(89.098.889.973)
Phần lỗ trong CT liên kết	510.506.620	1.867.585.071
Lãi từ giao dịch mua rẻ CT con trong năm	(52.417.310.688)	(736.834.850.877)
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước	707.865.085	2.756.532.466
Thuế TNDN được miễn, giảm	(19.687.338.390)	-
Ảnh hưởng của sáp nhập	(216.224.085.483)	-
Chi phí thuế TNDN (*)	742.520.766.635	884.913.574.561
Chi phí thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:		
Thuế TNDN - hiện hành	280.426.493.741	692.528.132.718
Thuế TNDN - hoãn lại (Thuyết minh 38(a))	462.094.272.894	192.385.441.843
	742.520.766.635	884.913.574.561

(*) Chi phí thuế TNDN cho năm tài chính được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

39 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố thể hiện các chi phí phát sinh trong năm từ hoạt động kinh doanh của Tập đoàn, không bao gồm giá mua hàng hóa phát sinh trong hoạt động thương mại. Chi tiết được trình bày như sau:

	2020 VND	2019 VND
Chi phí phát triển BDS để bán	31.950.280.553.360	33.622.732.922.002
Chi phí khấu hao TSCĐ và phân bổ lợi thế thương mại	998.263.984.847	933.751.735.629
Chi phí nhân công	814.505.002.862	820.865.284.212
Chi phí dịch vụ mua ngoài	570.235.423.531	525.055.503.514
Khác	134.943.694.110	190.157.614.171
	34.468.228.658.710	36.092.563.059.528

40 THUYẾT MINH CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(a) Các giao dịch không bằng tiền trọng yếu ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ

	2020	2019
Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi	132.083.400.000	-

(b) Số tiền đi vay thực thu trong năm

	2020 VND	2019 VND
Phát hành trái phiếu thường	16.558.531.213.397	3.881.023.998.097
Vay theo kế ước thông thường	13.704.255.898.343	16.579.388.731.867
	30.262.787.111.740	20.460.412.729.964

(c) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	2020 VND	2019 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(13.604.109.779.888)	(10.708.355.525.803)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	(3.786.300.000.000)	(5.441.840.000.000)
	(17.390.409.779.888)	(16.150.195.525.803)

Mẫu số B 09 – DN/HN

Mẫu số B 09 – DN/HN

41 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong năm, Tập đoàn có giao dịch và số dư với các bên liên quan như sau:

Mối quan hệ	Tên
CT liên kết	CTCP Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn
CT liên kết	CTCP Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành
CT liên kết	CTCP Thanh Mỹ Lợi (*)
CT liên kết	CTCP Cảng Phú Định (**)
CT liên kết	CT TNHH Sài Gòn Gòn
CT liên kết	CTCP Thương mại đầu tư Phú Trí (**)
CT liên kết	CTCP Hùng Ngự Security
CT liên kết	CTCP Đầu tư Nova SQN
CT thuộc sở hữu của Cổ đông	CTCP Đầu tư Phát triển NSQ
Chủ tịch Hội đồng Quản trị ("HDQT")	Ông Bùi Thành Nhơn
Bên liên quan Chủ tịch HDQT	Ông Bùi Cao Nhật Quân

(a) Giao dịch với các bên liên quan

	2020 VND	2019 VND
i) Mua dịch vụ		
CTCP Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	-	40.563.316.278
ii) Lãi cho vay		
CT TNHH Sài Gòn Gòn	6.090.017.808	1.142.493.151
CTCP Thanh Mỹ Lợi (*)	4.545.200.879	6.054.738.414
CTCP Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	-	805.628.445
	10.635.218.687	8.002.860.010
iii) Chi phí lãi vay		
CTCP Cảng Phú Định (**)	14.432.695.152	-
CT TNHH Sài Gòn Gòn	12.591.589.587	1.968.520.822
	27.024.284.739	1.968.520.822
iv) Chi phí khác		
CT TNHH Sài Gòn Gòn	-	2.398.134.247
v) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt		
Lương và các quyền lợi gộp khác	18.279.566.819	21.405.636.681

Mẫu số B 09 – DN/HN

Mẫu số B 09 – DN/HN

41 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(b) Số dư cuối năm với các bên liên quan

	31.12.2020 VND	31.12.2019 VND
i) Phải thu khách hàng ngắn hạn (Thuyết minh 6)		
CTCP Phát triển NSQ	30.410.645.644	30.410.645.644
CTCP Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	487.873.327	4.988.815.626
	30.898.518.971	35.399.461.270
ii) Các khoản phải thu cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 8(a))		
CT TNHH Sài Gòn Gòn	-	223.000.000.000
CTCP Thạnh Mỹ Lợi (*)	-	49.629.003.300
	-	272.629.003.300
iii) Các khoản phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 9(a))		
CT TNHH Sài Gòn Gòn	388.560.000.000	389.702.493.151
Ông Bùi Thành Nhơn	196.003.000.000	-
CTCP Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	35.318.879.302	36.821.810.338
CTCP Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	15.000.000.000	15.000.000.000
CTCP Thạnh Mỹ Lợi (*)	-	12.517.152.804
	634.881.879.302	454.041.456.293
iv) Các khoản phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 9(b))		
CTCP Đầu tư Nova SQN	207.330.000.000	-
Ông Bùi Cao Nhật Quân	76.000.000.000	-
CTCP Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	75.400.000.000	-
CTCP Thương mại đầu tư Phú Trí (**)	70.000.000.000	-
CTCP Cảng Phú Định (**)	1.000.000.000	-
CTCP Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	-	5.682.317.455
	429.730.000.000	5.682.317.455

(b) Số dư cuối năm với các bên liên quan (tiếp theo)

	31.12.2020 VND	31.12.2019 VND
v) Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 18)		
CTCP Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	-	316.457.900
vi) Chi phí phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 22)		
CTCP Cảng Phú Định (**)	25.606.378.999	-
CTCP Hùng Ngự Security	113.400.000	-
CT TNHH Sài Gòn Gòn	-	1.968.520.822
	25.719.778.999	1.968.520.822
vii) Các khoản vay (Thuyết minh 24)		
CTCP Cảng Phú Định (**)	448.220.346.330	-
CT TNHH Sài Gòn Gòn	-	384.230.000.000
	448.220.346.330	384.230.000.000

(*) Trong năm và đến ngày 31 tháng 12 năm 2020, CT này trở thành CT con được hợp nhất vào BCTC hợp nhất Tập đoàn.

(**) Trong năm và đến ngày 31 tháng 12 năm 2020, các CT này không còn là CT con của Tập đoàn và trở thành CT liên kết của Tập đoàn.

Mẫu số B 09 – DN/HN

42 CÁC CAM KẾT

(a) Cam kết thuê hoạt động

(i) Tập đoàn là bên đi thuê
Tập đoàn phải trả mức tối thiểu cho các hợp đồng thuê không hủy ngang trong tương lai như sau:

	Thuê văn phòng	
	31.12.2020 VND	31.12.2019 VND
Dưới 1 năm	98.783.791.598	70.712.545.970
Từ 1 đến 5 năm	18.433.630.871	127.176.250.710
Trên 5 năm	-	295.203.538.968
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	117.217.422.469	493.092.335.648

(ii) Tập đoàn là bên cho thuê
Tập đoàn đã ký các hợp đồng cho thuê hoạt động, theo đó khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu phải thu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang như sau:

	31.12.2020 VND	31.12.2019 VND
Dưới 1 năm	80.897.325.556	76.998.378.018
Từ 1 năm đến 5 năm	124.607.912.461	204.842.912.727
Trên 5 năm	90.773.130.010	155.420.891.532
Tổng cộng các khoản phải thu tối thiểu	296.278.368.027	437.262.182.277

(b) Cam kết vốn

Các cam kết về chi tiêu tạo lập TSCĐ, dự án đã ký hợp đồng tại ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất nhưng chưa được hạch toán vào BCTC hợp nhất như sau:

	31.12.2020 VND	31.12.2019 VND
Chi phí xây dựng dự án	11.390.096.945.795	3.521.454.232.828

43 BẢO CÁO BỘ PHẬN

Mẫu số B 09 – DN/HN

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh:

Kinh doanh BĐS là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Tập đoàn, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Tập đoàn, do vậy Ban Tổng Giám đốc cho rằng Tập đoàn hoạt động kinh doanh BĐS và những hoạt động khác để hỗ trợ cho hoạt động kinh doanh BĐS là trong một bộ phận kinh doanh duy nhất.

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý:

Hoạt động của Tập đoàn được phân bố ở trong nước. Tập đoàn không thực hiện theo dõi các thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định, các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo khu vực địa lý dựa trên vị trí của khách hàng.

44 VẤN ĐỀ KHÁC

Sự lây lan của Virus COVID-19 là một tình huống đầy khó khăn và thách thức cho tất cả các ngành nghề kinh doanh. Tập đoàn đã thực hiện đánh giá sơ bộ ảnh hưởng của vấn đề này đối với hoạt động kinh doanh của Tập đoàn như đánh giá khả năng thu hồi tài sản, đánh giá cách ghi nhận tài sản và nợ phải trả và điều kiện vay vốn của các hợp đồng tín dụng,... Tại thời điểm này, Ban Tổng Giám đốc không thể ước tính một cách đáng tin cậy ảnh hưởng của vấn đề này đến kết quả tài chính trong năm tiếp theo của Tập đoàn. Tập đoàn sẽ tiếp tục theo dõi và đưa ra những biện pháp phù hợp để giảm thiểu rủi ro có thể phát sinh.

BCTC hợp nhất đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt ngày 5 tháng 3 năm 2021.


Nguyễn Ngọc Băng
Người lập


Huỳnh Minh Lâm
Kế toán trưởng



Bùi Xuân Huy
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN RIÊNG
NĂM 2020 (VAS) TÓM TẮT

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG				
			Tại ngày 31 tháng 12 năm	
Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	2020 VND	2019 VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		7.149.802.594.194	5.936.998.024.235
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	3	3.122.463.083.998	1.425.533.678.899
111	Tiền		1.657.587.291.515	773.882.285.757
112	Các khoản tương đương tiền		1.464.875.792.483	651.651.393.142
120	Đầu tư tài chính ngắn hạn		189.899.169.657	116.815.000.000
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	189.899.169.657	116.815.000.000
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		1.444.100.759.495	1.921.590.321.682
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	67.545.484.391	107.330.909.046
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	341.327.030.962	345.135.474.007
136	Phải thu ngắn hạn khác	7(a)	1.035.228.244.142	1.469.123.938.629
140	Hàng tồn kho		2.337.658.989.722	2.361.253.926.178
141	Hàng tồn kho	9	2.337.658.989.722	2.361.253.926.178
150	Tài sản ngắn hạn khác		55.680.591.322	111.805.097.476
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	10(a)	44.043.633.698	46.717.810.024
152	Thuế Giá trị Gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	17(a)	7.971.708.287	60.377.552.738
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17(a)	3.665.249.337	4.709.734.714
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		49.348.442.020.182	37.393.054.590.184
210	Các khoản phải thu dài hạn		2.299.261.347.784	294.943.665.239
216	Phải thu dài hạn khác	7(b)	2.299.261.347.784	294.943.665.239
220	Tài sản cố định		604.056.310.208	642.536.374.881
221	Tài sản cố định hữu hình	11(a)	490.066.897.343	500.907.896.381
222	Nguyên giá		583.792.992.949	576.656.910.869
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(93.726.095.606)	(75.749.014.488)
227	Tài sản cố định vô hình	11(b)	113.989.412.865	141.628.478.500

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG				
			Tại ngày 31 tháng 12 năm	
Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	2020 VND	2019 VND
228	Nguyên giá		159.937.755.622	168.388.989.622
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(45.948.342.757)	(26.760.511.122)
230	BĐS đầu tư	12	352.470.274.898	1.291.184.192.405
231	Nguyên giá		387.467.333.888	1.320.322.609.888
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(34.997.058.990)	(29.138.417.483)
240	Tài sản dở dang dài hạn		224.599.931.707	219.037.930.780
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	13	181.996.664.704	181.995.269.013
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	42.603.267.003	37.042.661.767
250	Đầu tư tài chính dài hạn		45.820.496.920.671	34.827.515.277.977
251	Đầu tư vào CT con	4(b)	45.403.654.092.977	34.710.359.617.977
252	Đầu tư vào CT liên kết	4(b)	386.364.217.694	75.392.060.000
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4(b)	200.000.000	-
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	30.278.610.000	41.763.600.000
260	Tài sản dài hạn khác		47.557.234.914	117.837.148.902
261	Chi phí trả trước dài hạn	10(b)	46.581.361.342	116.861.275.330
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	23	975.873.572	975.873.572
270	TỔNG TÀI SẢN		56.498.244.614.376	43.330.052.614.419
300	NỢ PHẢI TRẢ		36.253.659.174.724	26.435.427.681.373
310	Nợ ngắn hạn		8.788.855.911.360	6.053.175.955.559
311	Phải trả người bán ngắn hạn	15	43.093.595.467	55.875.278.383
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	332.809.909.359	349.802.498.306
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17(b)	46.906.408.167	11.933.446.442
314	Phải trả người lao động		45.818.599.605	30.109.208.993
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	18	1.155.553.255.193	746.330.141.817
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19(a)	1.458.008.168	1.439.444.804
319	Phải trả ngắn hạn khác	20(a)	117.474.913.412	73.910.814.946

Mẫu số B 01 – DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG				
			Tại ngày 31 tháng 12 năm	
Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	2020 VND	2019 VND
320	Vay ngắn hạn	21(a)	7.040.192.356.694	4.778.226.256.573
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		5.548.865.295	5.548.865.295
330	Nợ dài hạn		27.464.803.263.364	20.382.251.725.814
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19(b)	61.630.393.692	63.005.509.560
337	Phải trả dài hạn khác	20(b)	10.365.698.452.569	7.931.632.016.438
338	Vay dài hạn	21(b)	17.022.186.755.311	12.376.414.774.350
342	Dự phòng phải trả dài hạn	22	15.287.661.792	11.199.425.466
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		20.244.585.439.652	16.894.624.933.046
410	Vốn chủ sở hữu		20.244.585.439.652	16.894.624.933.046
411	Vốn góp của chủ sở hữu	24, 25	9.862.852.970.000	9.695.407.970.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		9.862.852.970.000	9.695.407.970.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	25	3.970.259.281.026	3.860.189.781.026
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	25	6.411.473.188.626	3.339.027.182.020
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		3.339.027.182.020	2.925.749.747.345
421b	- LNST chưa phân phối của năm nay		3.072.446.006.606	413.277.434.675
440	TỔNG NGUỒN VỐN		56.498.244.614.376	43.330.052.614.419


Nguyễn Tuấn Anh
Người lập


Huỳnh Minh Lâm
Kế toán trưởng


Bùi Xuân Huy
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 5 tháng 3 năm 2021

Mẫu số B 02 – DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG				
			Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
Mã số		Thuyết minh	2020 VND	2019 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.576.906.682.211	1.281.618.655.883
02	Các khoản giảm trừ doanh thu		-	(17.808.171.359)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ cung cấp	27	2.576.906.682.211	1.263.810.484.524
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(1.676.206.281.065)	(1.018.996.444.728)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		900.700.401.146	244.814.039.796
21	Doanh thu hoạt động tài chính	29	5.431.728.530.195	2.999.762.211.056
22	Chi phí tài chính	30	(2.517.145.443.794)	(2.527.725.122.469)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	30	(1.964.182.102.889)	(1.651.978.253.306)
25	Chi phí bán hàng	31	(104.996.153.273)	(53.078.292.147)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	(149.490.761.383)	(174.242.749.126)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		3.560.796.572.891	489.530.087.110
31	Thu nhập khác		2.337.037.292	16.038.666.277
32	Chi phí khác		(429.369.918.545)	(71.214.510.493)
40	Lỗ khác	33	(427.032.881.253)	(55.175.844.216)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		3.133.763.691.638	434.354.242.894
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	34	(61.317.685.032)	-
52	Thuế TNDN hoãn lại	23, 34	-	-
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN		3.072.446.006.606	434.354.242.894


Nguyễn Tuấn Anh
Người lập


Huỳnh Minh Lâm
Kế toán trưởng


Bùi Xuân Huy
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 5 tháng 3 năm 2021

Mẫu số B 03 – DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (Theo phương pháp gián tiếp)				
			Tại ngày 31 tháng 12 năm	
Mã số		Thuyết minh	2020 VND	2019 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		3.133.763.691.638	434.354.242.894
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư		51.574.729.649	47.216.327.238
03	Các khoản dự phòng		7.311.715.747	8.933.177.392
04	Lãi/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		10.500.625.503	(784.784.154)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(5.428.762.935.746)	(2.972.657.574.672)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu		2.082.598.677.185	1.762.299.601.550
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động		(143.013.496.024)	(720.639.009.752)
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(1.859.718.661.118)	38.891.001.788
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		967.610.330.765	(3.391.585.468)
11	Tăng các khoản phải trả		2.686.820.757.189	6.735.076.553.069
12	Giảm chi phí trả trước		80.327.157.317	25.410.748.925
14	Tiền lãi vay đã trả		(1.574.939.957.794)	(1.962.295.970.433)
15	Thuế TNDN đã nộp		(48.128.791.588)	(276.507.937.651)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		108.957.338.747	3.836.543.800.478
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ		(50.925.463.451)	(81.501.104.054)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ		17.090.909.091	6.689.068.191
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(61.599.179.657)	(158.578.600.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		-	10.837.247.322
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(15.688.934.500.000)	(9.271.597.044.327)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		9.154.074.500.000	1.491.636.838.396
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.344.467.456.440	2.279.624.685.439
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(5.285.826.277.577)	(5.722.888.909.033)

Mẫu số B 03 – DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (Theo phương pháp gián tiếp)				
			Tại ngày 31 tháng 12 năm	
Mã số		Thuyết minh	2020 VND	2019 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		145.431.100.000	186.041.230.000
33	Tiền thu từ đi vay		11.920.157.395.970	7.689.020.867.748
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(5.141.753.360.615)	(10.855.051.148.910)
36	Chi trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu		(49.231.808.219)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		6.874.603.327.136	(2.979.989.051.162)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		1.697.734.388.306	(4.866.334.159.717)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	3	1.425.533.678.899	6.307.617.528.607
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(804.983.207)	(15.749.689.991)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	3.122.463.083.998	1.425.533.678.899



Nguyễn Tuấn Anh
Người lập



Huỳnh Minh Lâm
Kế toán trưởng



Bùi Xuân Huy
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 5 tháng 3 năm 2021

TÓM TẮT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
KIỂM TOÁN THEO IFRS (*)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VÀ
THU NHẬP TOÀN DIỆN KHÁC HỢP NHẤT

(cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 và 31 tháng 12 năm 2019)

	2020 VND	2019 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.127.384.272.123	11.589.254.090.987
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	(4.302.332.034.235)	(9.264.712.183.919)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	825.052.237.888	2.324.541.907.068
Chi phí bán hàng	(178.267.964.744)	(319.484.314.755)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(504.277.564.101)	(604.919.118.770)
Thu nhập khác	5.410.524.796.935	4.522.122.104.331
Chi phí khác	(373.374.322.132)	(86.010.282.457)
Lãi/(lỗ) thuần do thay đổi trong giá trị hợp lý của tài sản tài chính đo lường theo giá trị hợp lý thông qua lãi lỗ	(289.290.588)	190.646.925
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	5.179.367.893.258	5.836.440.942.342
Doanh thu hoạt động tài chính	916.774.564.573	372.600.804.887
Chi phí tài chính	(2.908.862.842.471)	(2.753.742.528.370)
Chi phí tài chính thuần	(1.992.088.277.898)	(2.381.141.723.483)
Phần lãi/(lỗ) trong CT liên doanh, liên kết	(2.552.533.101)	(9.578.783.868)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	3.184.727.082.259	3.445.720.434.991
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	(604.585.872.131)	(774.254.539.314)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	2.580.141.210.128	2.671.465.895.677
Trong đó:		
Lợi nhuận sau thuế của CT mẹ	2.642.644.620.321	2.720.567.118.680
Lợi nhuận/(Lỗ) sau thuế của các Cổ đông không kiểm soát	(62.503.410.193)	(49.101.223.003)
Thu nhập toàn diện khác		
Thu nhập toàn diện khác sẽ được ghi nhận vào lãi/lỗ		
Thay đổi trong phòng ngừa rủi ro dòng tiền	(32.630.026.231)	(27.069.578.145)
Lỗ toàn diện khác sau thuế thuần trong năm	(32.630.026.231)	(27.069.578.145)
Tổng thu nhập toàn diện sau thuế thuần trong năm	2.547.511.183.897	2.644.396.317.532
Trong đó:		
Thu nhập toàn diện sau thuế thuần của CT mẹ	2.610.014.594.090	2.693.497.540.535
Thu nhập/(Lỗ) toàn diện sau thuế thuần của các Cổ đông không kiểm soát	(62.503.410.193)	(49.101.223.003)
Lãi trên cổ phiếu dựa trên lợi nhuận thuần của CT mẹ:		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.711	2.833
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.711	2.833

(*) Nội dung này đang được kiểm toán bởi kiểm toán độc lập và báo cáo chính thức dự kiến phát hành vào đầu tháng 4 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

(cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 và 31 tháng 12 năm 2019)

	2020 VND	2019 VND
TÀI SẢN DÀI HẠN		
Nhà cửa và thiết bị	1.205.687.011.819	1.366.508.620.033
Tài sản cố định vô hình	7.605.497.253.390	7.959.538.515.596
BĐS đầu tư	2.808.878.944.828	3.782.726.051.104
Đầu tư vào CT liên doanh, liên kết	2.008.851.011.546	6.189.456.231.168
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	325.384.152.831	160.010.396.357
Tài sản tài chính đo lường theo giá trị hợp lý thông qua lãi lỗ	9.551.106.337	8.130.396.925
Chi phí trả trước dài hạn	75.898.681.440	195.690.225.201
Tài sản tài chính dài hạn đo lường theo giá trị chiết tính	18.054.082.643.787	166.631.340.201
Tài sản quyền sử dụng	17.289.220.762	221.099.144.288
Phải thu dài hạn khác	329.769.978.338	246.518.066.748
Tổng tài sản dài hạn	32.440.890.005.078	20.296.308.987.621
TÀI SẢN NGẮN HẠN		
Hàng tồn kho	88.222.388.256.677	58.780.086.405.596
Tài sản theo hợp đồng	1.138.939.922.345	990.477.926.323
Phải thu khách hàng	103.407.380.581	75.947.515.265
Trả trước cho người bán ngắn hạn	1.466.925.680.402	833.905.092.647
Chi phí trả trước ngắn hạn	460.298.069.109	153.319.680.177
Tài sản tài chính ngắn hạn đo lường theo giá trị chiết tính	3.412.677.137.714	897.703.488.099
Tiền gửi ngắn hạn tại ngân hàng	734.682.488.297	477.346.389.670
Công cụ tài chính phái sinh	-	11.852.064.565
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	1.151.382.861.865	1.087.052.290.309
Phải thu ngắn hạn khác	7.604.771.638.320	3.068.763.237.827
Tiền bị giới hạn	860.940.155.161	714.590.859.886
Tiền và các khoản tương đương tiền	10.701.782.741.223	5.767.760.833.713
Tổng tài sản ngắn hạn	115.858.196.331.694	72.858.805.784.077
TỔNG TÀI SẢN	148.299.086.336.772	93.155.114.771.698

(*) Nội dung này đang được kiểm toán bởi kiểm toán độc lập và báo cáo chính thức dự kiến phát hành vào đầu tháng 4 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

		2020 VND	2019 VND
NỢ PHẢI TRẢ			
	Vay dài hạn	73.632.768.172.382	40.910.949.868.295
	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	1.995.739.777	2.386.285.720
	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	9.394.411.057.194	6.446.486.733.450
	Phải trả dài hạn khác	6.344.384.469	6.024.939.545
	Nợ phải trả thuê tài sản dài hạn	13.270.915.968	166.260.720.113
	Dự phòng phải trả dài hạn	134.746.477.554	156.012.851.046
	Tổng nợ dài hạn	83.183.536.747.344	47.688.121.398.169
NỢ NGẮN HẠN			
	Vay ngắn hạn	18.045.989.404.486	10.808.536.653.054
	Phải trả người bán ngắn hạn	4.867.742.170.428	4.404.083.739.348
	Nợ phải trả theo hợp đồng	5.205.485.053.304	1.893.077.345.300
	Công cụ tài chính phái sinh	98.462.249.995	74.389.727.926
	Phải trả ngắn hạn khác	2.809.945.471.075	1.378.367.085.127
	Nợ phải trả thuê tài sản ngắn hạn	5.797.351.242	62.278.590.943
	Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	148.984.016.642	178.287.280.513
	Các khoản thuế khác phải nộp	133.451.404.343	27.425.769.242
	Dự phòng phải trả ngắn hạn	17.743.381.768	-
	Tổng nợ ngắn hạn	31.333.600.503.283	18.826.446.191.453
	Tổng nợ phải trả	114.517.137.250.627	66.514.567.589.622
	Tài sản thuần	33.781.949.086.145	26.640.547.182.076
VỐN CHỦ SỞ HỮU			
	Vốn góp của chủ sở hữu	9.728.113.170.000	9.517.407.970.000
	Thặng dư vốn cổ phần	8.375.000.079.440	7.367.358.298.440
	Vốn khác thuộc vốn chủ sở hữu	337.649.800.403	249.161.092.896
	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	(99.198.187.600)	(66.568.161.369)
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	9.465.128.362.750	7.412.962.060.058
	Vốn thuộc các Cổ đông của CT mẹ	27.806.693.224.993	24.480.321.260.025

(*) Nội dung này đang được kiểm toán bởi kiểm toán độc lập và báo cáo chính thức dự kiến phát hành vào đầu tháng 4 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 và 31 tháng 12 năm 2019)

		2020 VND	2019 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận trước thuế	3.184.727.082.259	3.445.720.434.991
	Điều chỉnh cho các khoản		
	Khấu hao và hao mòn	159.368.955.477	143.248.929.719
	Suy giảm giá trị lợi thế thương mại	44.751.446.430	171.048.833.124
	Các khoản dự phòng	5.192.553.925	152.077.733.090
	Lãi từ giao dịch mua rẻ	124.017.604	(3.684.174.254.384)
	(Lãi)/Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	(37.931.314.565)	(118.964.795)
	(Lãi)/Lỗ từ thanh lý tài sản cố định và BĐS đầu tư	(890.993.472)	3.189.421.674
	Lãi từ thanh lý khoản đầu tư vào các CT con	(2.962.689.981.995)	(214.705.468.281)
	Lãi từ tài sản tài chính đo lường theo giá trị hợp lý thông qua lãi lỗ	289.290.588	(190.646.925)
	Thu nhập từ lãi tiền gửi và cho vay	(852.686.989.419)	(332.706.955.050)
	Chi phí lãi vay	2.598.186.257.970	2.541.248.876.560
	Lãi từ CT liên kết	2.552.533.101	9.578.783.868
	Đánh giá lại khoản đầu tư khi hợp nhất kinh doanh từng giai đoạn	(2.384.403.694.232)	(460.281.890.852)
	Chi phí ESOP	1.053.026.346.732	921.998.225.734
	Chi phí điều chỉnh hợp đồng thuê	(8.133.737.112)	-
	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	801.481.773.291	2.695.933.058.473
	Giảm các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác	2.261.378.979.707	1.334.313.634.691
	(Tăng)/Giảm hàng tồn kho	(13.799.311.397.991)	2.766.462.118.692
	Tăng/(Giảm) các khoản phải trả người bán và phải trả khác	4.254.193.311.081	(7.912.804.262.653)
	(Tăng)/Giảm chi phí trả trước	(216.438.006.085)	119.120.886.872
	Tiền thu lãi tiền gửi và cho vay	285.996.281.192	294.193.687.515
	Tiền lãi vay đã trả	(3.950.583.901.852)	(2.935.222.466.199)
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(314.609.953.451)	(971.247.780.944)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(10.677.892.914.108)	(4.609.251.123.553)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			

(*) Nội dung này đang được kiểm toán bởi kiểm toán độc lập và báo cáo chính thức dự kiến phát hành vào đầu tháng 4 năm 2021

BẢO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)

		2020 VND	2019 VND
	Tiền chi để mua sắm. xây dựng tài sản cố định và BĐS đầu tư	(199.370.665.048)	(383.243.115.853)
	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định và BĐS đầu tư	27.802.740.778	11.199.068.191
	Tiền chi gửi ngắn hạn tại các ngân hàng	(184.731.551.498)	(456.383.012.598)
	Tiền thu từ rút các khoản tiền gửi ngắn hạn tại các ngân hàng	87.370.602.286	45.777.952.235
	Tiền chi cho vay	(23.178.774.678.874)	(717.953.832.348)
	Tiền thu hồi cho vay	3.149.076.296.000	414.886.748.934
	Tiền chi đặt cọc cho các đối tác	(2.633.543.833.858)	(1.417.820.281.660)
	Tiền thu hồi đặt cọc từ các đối tác	597.000.000.000	1.418.337.820.000
	Tiền chi để mua các CT con. trừ đi số dư tiền của các CT con tại ngày mua	(9.060.783.828.368)	(12.585.759.792.995)
	Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào các CT con trừ đi số dư tiền của các CT con tại ngày nhượng bán	10.670.255.300.571	288.538.289.065
	Tiền chi mua các khoản đầu tư vào các CT liên doanh, liên kết	(480.000.000)	(310.283.000.000)
	Tiền thu từ nhượng bán các khoản đầu tư vào các CT liên doanh, liên kết	-	9.559.141.485
	Cổ tức nhận được từ CT liên doanh. liên kết	2.400.000.000	2.400.000.000
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(20.723.779.618.011)	(13.680.744.015.544)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu. nhận vốn góp của chủ sở hữu	145.431.100.000	185.991.230.000
	Tiền trả lại vốn góp cho các Cổ đông không kiểm soát. mua lại cổ phiếu đã phát hành	(1.508.355.000)	(82.000.000)
	Tiền thu từ vay ngắn hạn. dài hạn	73.790.511.001.532	35.152.751.295.000
	Tiền chi trả nợ gốc vay	(36.785.546.343.630)	(22.768.331.909.364)
	Tiền chi trả nợ gốc thuê	(8.287.351.463)	(22.935.264.048)
	Tiền gửi ngân hàng bị giới hạn	(146.349.295.275)	39.752.189.316
	Cổ tức đã trả cho Cổ đông CT mẹ	(49.231.808.219)	-
	Cổ tức đã trả cho Cổ đông không kiểm soát	(284.665.140)	(19.719.873.178)

(*) Nội dung này đang được kiểm toán bởi kiểm toán độc lập và báo cáo chính thức dự kiến phát hành vào đầu tháng 4 năm 2021

BẢO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)

		2020 VND	2019 VND
	Tiền chi để mua thêm vốn từ Cổ đông không kiểm soát	(1.130.968.500.000)	(84.480.000.000)
	Tiền thu từ góp vốn của Cổ đông không kiểm soát	522.895.760.000	19.948.500.000
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	36.336.661.542.805	12.502.894.167.726
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	4.934.989.010.686	(5.787.100.971.371)
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	(967.103.176)	(15.739.884.405)
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	5.767.760.833.713	11.570.601.689.489
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	10.701.782.741.223	5.767.760.833.713

(*) Nội dung này đang được kiểm toán bởi kiểm toán độc lập và báo cáo chính thức dự kiến phát hành vào đầu tháng 4 năm 2021

THÔNG TIN LIÊN HỆ

THÔNG TIN LIÊN HỆ		
1	ĐƯỜNG DÂY HOTLINE	
	Email	nvl@novaland.com.vn
	Hotline	1900 63 6666
2	PHÒNG QUAN HỆ NĐT	
	Người liên hệ	Bà Đặng Thị Hải Yến - Phó Giám đốc Quan hệ NĐT
	Địa chỉ	Lầu 7, Tòa nhà Văn phòng Novaland, 65 Nguyễn Du, P. Bến Nghé, Q.1, TP.HCM
	Email	ir@novaland.com.vn
	Điện thoại	+(84) 906 353 838
3	PHÒNG TRUYỀN THÔNG VÀ QUAN HỆ BÁO CHÍ	
	Người liên hệ	Bà Vũ Thanh Hà - Phó Giám đốc Truyền thông
	Địa chỉ	Lầu 3, Tòa nhà Văn phòng Novaland, 65 Nguyễn Du, P. Bến Nghé, Q.1, TP.HCM
	Email	info@novaland.com.vn
	Điện thoại	+(84) 906 353 838
4	PHÒNG CHĂM SÓC KHÁCH HÀNG	
	Người liên hệ	Bà Dương Thị Thu Trâm - Giám đốc Dịch vụ Khách hàng
	Địa chỉ	Lầu 2, Tòa nhà Văn phòng Novaland, 65 Nguyễn Du, P. Bến Nghé, Q.1, TP.HCM
	Email	chamsockhachhang@novaland.com.vn
	Điện thoại	+(84) 906 353 838
5	PHÒNG HỖ TRỢ CỘNG ĐỒNG - CSR	
	Người liên hệ	Bà Trương Nguyễn Bảo Trân - Trưởng phòng Hỗ trợ Cộng đồng
	Địa chỉ	Lầu 3, Tòa nhà Văn phòng Novaland, 65 Nguyễn Du, P. Bến Nghé, Q.1, TP.HCM
	Email	info@novaland.com.vn
	Điện thoại	+(84) 906 353 838
6	PHÒNG CUNG ỨNG	
	Người liên hệ	Bà Nguyễn Thị Hạnh Hương - Giám đốc Trung tâm Cung ứng - Đấu thầu
	Địa chỉ	Lầu 5, Tòa nhà Văn phòng Novaland, 65 Nguyễn Du, P. Bến Nghé, Q.1, TP.HCM
	Email	procurement@novaland.com.vn
	Điện thoại	+(84) 906 353 838

HỆ THỐNG MẠNG LƯỚI

HỆ THỐNG GIỚI THIỆU VÀ GIAO DỊCH SẢN PHẨM NOVALAND			
Thành phố Hồ Chí Minh			
1	VĂN PHÒNG CHÍNH	Tòa nhà Văn phòng Novaland, 65 Nguyễn Du, P. Bến Nghé, Q.1, TP.HCM	+(84) 906 353 838
2	NOVALAND GALLERY	179 Hai Bà Trưng, P. Võ Thị Sáu, Q.3, TP.HCM	+(84) 906 353 838
3	TRUNG TÂM BDS NOVALAND NGUYỄN VĂN TRỖI	74 Nguyễn Văn Trỗi, P.8, Q.Phú Nhuận, TP.HCM	+(84) 909 888 886
4	TRUNG TÂM BDS NOVALAND BẾN VÂN ĐỒN	39 Bến Vân Đồn, P.12, Q.4, TP.HCM	+(84) 906 353 838
5	KHU NHÀ MẪU NOVALAND BÌNH KHÁNH	26 Mai Chí Thọ, P. Bình Khánh, TP. Thủ Đức	+(84) 906 353 838
Hồ Tràm			
1	TRUNG TÂM BDS HỒ TRÀM	Đường ven biển Ấp Bình Hải, Xã Bình Châu, Huyện Xuyên Mộc, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	
Đồng Nai			
1	TRUNG TÂM BDS NOVALAND ĐỒNG NAI	Khu đô thị Aqua City, Xã Long Hưng, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	+(84) 906 353 838
Khánh Hòa			
1	SÀN GIAO DỊCH BDS NOVALAND CAM RANH	Lô D9a1, D9a2 Khu 3 Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, Xã Cam Hải Đông, Huyện Cam Lâm, Tỉnh Khánh Hòa	
Phan Thiết			
1	SÀN GIAO DỊCH BDS NOVALAND PHAN THIẾT	Xã Tiến Thành, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận	+(84) 906 353 838
Hà Nội			
1	TRUNG TÂM BDS NOVALAND HÀ NỘI	65 Ngô Thì Nhậm, P. Phạm Đình Hổ, Q. Hai Bà Trưng, Hà Nội	



TẬP ĐOÀN NOVALAND

- 📍 Tòa nhà Văn phòng Novaland,
65 Nguyễn Du, P. Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh
- ☎ (+84) 906 35 38 38
- ✉ info@novaland.com.vn
- 🌐 www.novaland.com.vn

